


**Ayuntamiento de Jerez**
FR2P40J172D2MX1
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 17 de diciembre de 2020, al Particular 5 del Orden del Día.
Juan Carlos Ultera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 21/12/2020

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN LOS TRES INMUEBLES DEL ANTIGUO CONJUNTO BODEGUERO "DE LA RIVA"
Jerez de la Frontera | diciembre 2019

**Ayuntamiento de Jerez**
Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha
12 mar 2020
al particular part 47

**Ayuntamiento de Jerez**
BX2N406084X3VM0
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
APROBADO por acuerdo de Pleno en sesión Extraordinaria y Urgente de 29 Abril 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Inicial del Documento de Modificación Puntual de las Determinaciones Urbanísticas del PGOU de Jerez en los tres inmuebles del antiguo Conjunto Bodeguero "De la Riva".
Juan Carlos Ultera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 30/04/2020

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN LOS TRES INMUEBLES DEL ANTIGUO CONJUNTO BODEGUERO "DE LA RIVA".


DE LA RIVA
CONJUNTO RESIDENCIAL

JEREZ DE LA FRONTERA | DICIEMBRE DE 2019

PROMOTORES PROPUESTA
CARROD DIVERSIFICACIÓN S.L.
MIGUEL ORDOÑEZ & ASOCIADOS S.L.

**Ayuntamiento de Jerez**
FR2P40J172D2MX1
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 17 de diciembre de 2020, al Particular 5 del Orden del Día.
Juan Carlos Utrera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 21/12/2020

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN LOS TRES INMUEBLES DEL ANTIGUO CONJUNTO BODEGUERO "DE LA RIVA"
Jerez de la Frontera | diciembre 2019

**Ayuntamiento de Jerez**
Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha
12 mar 2020
al particular part 47

ÍNDICE

1. OBJETIVO DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL.
2. NORMATIVA APLICABLE Y ENCAJE LEGAL DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL.
3. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL.
4. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS VIGENTES Y PROPUESTAS POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.
5. CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES Y RECUPERACIÓN DE PLUSVALÍAS.
6. MODIFICACIONES EN LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA VIGENTE.
7. PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN.
8. RESUMEN EJECUTIVO.

ANEXOS:

- A. DOCUMENTO DE VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD.
- B. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.
- C. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.
- D. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.
- E. FICHA ACCESIBILIDAD.

**Ayuntamiento de Jerez**
BX2N406084X3VM0
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
APROBADO por acuerdo de Pleno en sesión Extraordinaria y Urgente de 29 Abril 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Inicial del Documento de Modificación Puntual de las Determinaciones Urbanísticas del PGOU de Jerez en los tres inmuebles del antiguo Conjunto Bodeguero "De la Riva".
Juan Carlos Utrera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 30/04/2020

REDACTORES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL:

FRANCISCO JAVIER PÉREZ DE EULATE VARGAS.

ARQUITECTO COLEGIADO N.º 368 COA CÁDIZ

JUAN VEGA ESPINAR.

ARQUITECTO COLEGIADO N.º 776 COA CÁDIZ



1. OBJETIVO DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL.

El objetivo de la propuesta es la modificación puntual de las condiciones de rehabilitación de tres edificaciones catalogadas, admitiendo un mayor grado de compartimentación y un aumento de posibilidades de construir entreplantas, favoreciendo la implantación de usos residenciales, propios de la zona de ordenanza donde se ubican los tres inmuebles, antiguo complejo bodeguero conocido como "De la Riva" sito entre las calles Arcos, María Antonia de Jesús Tirado, Dr. Antonio Lobo y Matadero de la ciudad de Jerez de la Frontera.

La actuación edificatoria **no implica alteraciones esenciales en la estructura exterior de los cascos ni aumento de altura o volumen, tan solo su rehabilitación interior** para adaptarlos, en su caso, al uso residencial como admisible para esta tipología G3.

Las actuaciones edificatorias justificadas para el uso admisible residencial para la tipología G3 Bodega Tradicional, que es la que establece el PGOU para definir la edificación característica de nuestra ciudad, generalmente en forma de nave de una o varáis crujías y cuyo origen fue la crianza de vinos, **no comporta la alteración integral de la ordenación establecida por el PGOU** de Jerez de la Frontera. En consecuencia, **la propuesta de Modificación Puntual no afecta, ni sustancial ni puntualmente, a las determinaciones de la ordenación estructural del PGOU de Jerez de la Frontera.**

La Modificación Puntual del PGOU posibilitará llevar a cabo una **actuación edificatoria de rehabilitación interior de los antiguos cascos bodegueros de conformidad con lo dispuesto por el artículo 7.2.b 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 ampliando las posibilidades de intervención establecidas en la ficha de catalogación. La propuesta de modificación de las condiciones de rehabilitación supone, en coherencia con los artículos 9.6.28, 9.6.29 y 9.6.30 del vigente PGOU, una asignación de mayor edificabilidad, que genera una actuación de dotación de conformidad con el artículo 7.1.b del citado cuerpo legal.** En el apartado 5 del presente documento, relacionando los artículos citados con el artículo 36 de la Ley 7/2002 (LOUA) en su apartado 2º. a.2º, se señala literalmente que toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.

Con a la tramitación de la modificación puntual se pretende:

1. **Concretar la cesión formal, unilateral y gratuita en escritura pública a favor del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera de dos viales previstos por el PGOU,** mediante la elaboración de un convenio previo correspondientes a las hoy conocidas como calle Ingeniero Antonio Gallegos y calle Doctor Antonio Lobo, con una superficie de 2.501,30 m2. Esta cesión da lugar a la consiguiente mejora de la trama urbana sin coste alguno para el Ayuntamiento. Estos viales actualmente en uso público no han sido adquiridos formalmente por título alguno por parte del Ayuntamiento como administración urbanística actuante.
2. **Recuperar y poner en valor para la ciudad** tres cascos bodegueros, con elementos de cierta singularidad patrimonial y simbólica, actualmente sin uso vinatero.
3. **Mejorar la oferta residencial** en el suelo urbano consolidado del centro histórico de la ciudad.
4. **Mejorar la trama urbana de la ciudad** en la calle Arcos, posibilitando su ensanche en la zona próxima a su intercesión con calle María Antonia Jesús Tirado con zona ajardinada.

En base a lo expuesto se considera justificada expresa y concretamente las mejoras que la Modificación Puntual supone para el bienestar de la población y que la misma está fundada en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en la LOUA de acuerdo a lo dispuesto por su artículo 36. 2.a.1ª

Los promotores de la Modificación Puntual, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31.3 de la LOUA, son las entidades mercantiles **CARROD DIVERSIFICACIÓN S.L.**, con CIF B11618915 y **MIGUEL ORDOÑEZ & ASOCIADOS S.L.**, con CIF B72017676, titulares del pleno dominio de la totalidad de las fincas que componen el antiguo complejo bodeguero conforme al siguiente esquema:



- A) La entidad mercantil **CARROD DIVERSIFICACIÓN S.L.**, por distintos títulos, es titular de las siguientes fincas registrales:
- Finca registral número **34045**, identificada en el plano con la **letra B.1.**
 - Finca registral, antes número **32571**, ahora pendiente de inscripción, identificada en el plano con la **letra B.2.**
 - Finca registral **32573**, identificada en el plano con la **letra C.**
 - Finca registral número **32575**, identificada en el plano con la **letra D.**
 - Finca registral número **32577**, identificada en el plano con la **letra P.**
 - A todas ellas les corresponde de forma conjunta una cuota de participación indivisa del **73,666%** sobre la finca resto de la matriz, inscrita con el número **32567**, identificada en el plano con la **letra V.**
- B) La entidad mercantil **MIGUEL ORDOÑEZ & ASOCIADOS S.L.**, por distintos títulos, es titular de las siguientes fincas registrales:
- Fincas registrales de la número 32579 a la número 32661 sólo las fincas impares, procedentes de la división horizontal de la **número 32569**, identificada en el plano con la **letra A.**
 - A todas ellas les corresponde de forma conjunta una cuota de participación indivisa del **26,334%** sobre la de la matriz, inscrita con el **número 32567**, identificada en el plano con la **letra V.**

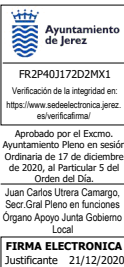
Ambas entidades mercantiles han otorgado escritura de elevación a público de acuerdos de comunidad sobre desvinculación de elemento anejo ante el Notario de Jerez don Ignacio Moreno Vélez el día 30 de abril de 2019 al número 683 con el objeto de posibilitar en el correspondiente documento público la cesión de parte del resto de finca matriz, una vez que ha perdido toda ella su condición de anejo inseparable, al encontrarse calificado por el PGOU vigente como viario público. La escritura de cesión unilateral y gratuita se otorgará por parte de las entidades promotoras de la modificación de forma simultánea a su tramitación, no desplegando plena eficacia hasta su aprobación definitiva.

2. NORMATIVA APLICABLE Y ENCAJE LEGAL DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL.

A la presente propuesta de modificación puntual del PGOU de Jerez le resulta de aplicación la normativa que se relaciona a continuación:

- 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.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de Medidas en Materia de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, de Aguas, Tributaria y de Sanidad Animal.
- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico.
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.
- Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.
- Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Jerez de la Frontera.

Del tenor literal de los preceptos que le resultan de aplicación de la normativa relaciona cabe concluirse que el encaje legal de la misma es el que se cita a continuación:



- 1. NATURALEZA JURÍDICA DE LA INTERVENCIÓN.** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 7.2.b 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, en relación a las actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias, se entiende por **actuaciones edificatorias, incluso cuando requieran obras complementarias de urbanización: [...] b) Las de rehabilitación edificatoria, entendiéndose por tales la realización de las obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes,** en los términos dispuestos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. **La propuesta de modificación de las condiciones de rehabilitación supone, en coherencia con los artículos 9.6.28, 9.6.29 y 9.6.30 del vigente PGOU, una asignación de mayor edificabilidad, que genera una actuación de dotación de conformidad con el artículo 7.1.b del citado cuerpo legal.**
- 2. ALTERACIÓN DE CALIFICACIÓN JURÍDICA DE VIAL.** La Modificación Puntual implica además de lo reseñado en su objetivo la recalificación como espacio libre privado de la actualmente denominada calle Abogado Amalio S. de Bustamante calificada por el PGOU vigente como viario público. La justificación y oportunidad de esta recalificación trae causa del propio objetivo de la modificación puntual ya expuesto y considera que este vial propuesto, sin perjuicio de que todavía resulta ser de titularidad privada, carece de entidad alguna en la trama viaria del ámbito y adolece de un grado de urbanización adecuado conforme a los estándares exigibles para este tipo de vías. La recalificación de este espacio es necesaria para concretar la actuación edificatoria de rehabilitación interior de los inmuebles al dotar a estos de un espacio libre privado esencial para albergar usos residenciales.
- 3. SOMETIMIENTO DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 36 en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y modificada por el Decreto 3/2015, de 29 de diciembre, de Medidas en Materia de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, de Aguas, Tributaria y de Sanidad Animal, los instrumentos de planeamiento general que habrán de ser sometidos a Evaluación Ambiental Estratégica relacionados con el artículo 40.2 son:

a) Los instrumentos de planeamiento general, así como sus revisiones totales o parciales.

b) Las modificaciones que afecten a la ordenación estructural de los instrumentos de planeamiento general que por su objeto y alcance se encuentren dentro de uno de los siguientes supuestos: que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos enumerados en el Anexo I de esta ley, sobre las siguientes materias: agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, industria, minería, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo o que requieran una evaluación en aplicación de la normativa reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000.

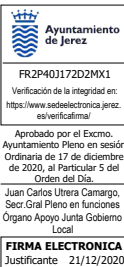
En todo caso, se encuentran sometidas a evaluación ambiental estratégica ordinaria las modificaciones que afecten a la ordenación estructural relativas al suelo no urbanizable, ya sea por alteración de su clasificación, categoría o regulación normativa, así como aquellas modificaciones que afecten a la ordenación estructural que alteren el uso global de una zona o sector, de acuerdo con el artículo 10.1.A.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

c) Los Planes Especiales que tengan por objeto alguna de las finalidades recogidas en los apartados a), e) y f) del artículo 14.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. Así como sus revisiones totales o parciales.

d) Los instrumentos de planeamiento urbanístico incluidos en el apartado 3, cuando así lo determine el órgano ambiental, de oficio o a solicitud del órgano responsable de la tramitación administrativa del plan.

La presente modificación según el objetivo expuesto no se encuentra incluida en ninguno de estos supuestos por lo que no precisa someterse a Evaluación Ambiental Estratégica. Sin embargo en aplicación del apartado 3 del artículo 40 de la LEY 7/2007 GICA consolidada habrá que verificar si ha de someterse a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.





a) Las modificaciones que afecten a la ordenación estructural de los instrumentos de planeamiento general que no se encuentren entre los supuestos recogidos en el apartado 2.b) anterior.

b) Las modificaciones que afecten a la ordenación pormenorizada de los instrumentos de planeamiento general que posibiliten la implantación de actividades o instalaciones cuyos proyectos deban someterse a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con el Anexo I de esta ley. En todo caso, se encuentran sometidas a evaluación estratégica simplificada las modificaciones que afecten a la ordenación pormenorizada de instrumentos de planeamiento general relativas al suelo no urbanizable, a elementos o espacios que, aun no teniendo carácter estructural, requieran especial protección por su valor natural o paisajístico, y las que alteren el uso en ámbitos o parcelas de suelo urbano que no lleguen a constituir una zona o sector.

c) Los restantes instrumentos de planeamiento de desarrollo no recogidos en el apartado 2.c) anterior, así como sus revisiones, cuyo planeamiento general al que desarrollan no haya sido sometido a evaluación ambiental estratégica.

d) Las innovaciones de instrumentos de planeamiento de desarrollo que alteren el uso del suelo o posibiliten la implantación de actividades o instalaciones cuyos proyectos deban someterse a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con el Anexo I de esta ley.

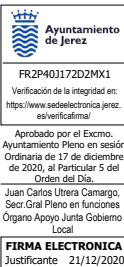
La presente Modificación no afecta a determinación alguna perteneciente a la ordenación estructural del PGOU de Jerez de la Frontera, así como tampoco a ninguno de los supuestos regulados para las modificaciones de la ordenación pormenorizada del apartado 3 b). La actuación edificatoria no implica alteraciones esenciales en la estructura exterior de los cascos ni aumento de altura o volumen, tan solo su rehabilitación interior para adaptarlos, en su caso, al uso residencial como admisible para esta tipología G3 admitido en la zona de ordenanza A "Conjunto-Histórico" de acuerdo a la revisión de las posibilidades de intervención marcadas en las tres fichas de catalogación de los tres edificios bodegueros existentes, no comportando alteración de uso sino una precisión o concreción de las posibilidades de intervenciones admitidas en cuanto a la rehabilitación de los tres edificios de tipología G3. En aplicación del apartado 4 del citado artículo 40, la presente modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera no se encuentra sometida a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, siendo coherente con la naturaleza del objetivo de la Modificación, pues la misma no tiene por objeto una alteración de las condiciones de ordenación sustantivas, sino una clarificación de las determinaciones aplicables a los inmuebles catalogados en sus posibilidades de rehabilitación.

4. **VIABILIDAD ECONÓMICA.** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 22.5 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, en relación a la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano, la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una **memoria que asegure su viabilidad económica (MVE)**, 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, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

A su vez El texto refundido de la Ley del suelo de 2008 en su artículo 15 apartado 4º, recoge la necesidad de incorporar a los instrumentos de planificación urbanística **un informe de sostenibilidad económica (ISE)**, que describa y justifique sobre como el planeamiento incide sobre las haciendas públicas afectadas por la innovación. Con relación al artículo 22.4 del Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana (RDL 7/2015) y en cumplimiento del artículo 19.1.a.3ª de la LOUA, el informe de sostenibilidad económica debe incluir la justificación de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

A falta de desarrollo reglamentario expreso de la LOUA, el artículo 74.1.f del RP establece entre los contenidos de los programas de actuación urbanísticas, lo que entendemos extrapolable a una modificación puntual el **Estudio económico-financiero (EEF)** que justifique la viabilidad del programa de actuación urbanística en función de los recursos de financiación del adjudicatario o del órgano urbanístico actuante.





5. **IMPACTO EN LA SALUD.** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 3 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de acuerdo con lo establecido en el artículo 56 y en la disposición adicional segunda de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, se encuentran sometidos a EIS: [...] b) Los instrumentos de planeamiento urbanístico siguientes: 1.º Instrumentos de planeamiento general así como sus innovaciones.

En relación a este documento se elabora en la modificación puntual el documento de valoración de impacto en la salud de acuerdo el manual para la evaluación de impacto en salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico en Andalucía.

Con los datos iniciales se plantea que la actuación edificatoria en los tres cascos de bodegas del complejo bodeguero, respetando su arquitectura en una nueva oferta con el uso admisible residencial y con todos sus condicionantes del suelo urbano consolidado, no posee efectos significativos sobre el impacto en la salud de acuerdo a los determinantes previamente analizadas. Importante señalar que en el eje 2 del plan local de salud 2015-2018, en el apartado correspondiente a "Salud y Urbanismo" en la medida 2.2.1 establece: procurar la rehabilitación y mejora del Centro Histórico.

6. **POTESTAD PLANEAMIENTO.** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 31.1.B.a) Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante, LOUA), en relación a las competencias para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento, corresponde a los municipios la aprobación definitiva de las innovaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística que no afecten a la ordenación estructural de éstos.

7. **COMPETENCIAS FORMULACIÓN Y APROBACIÓN MP.** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 31.3 de la LOUA, en relación a las competencias para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento, corresponde [...] a los particulares, la elaboración técnica y la presentación de propuestas o peticiones de modificaciones del Plan General de Ordenación Urbanística.

8. **CONTENIDO DOCUMENTAL.** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 36.2 b), el contenido documental de la modificación puntual será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación. Los documentos a sustituir tras la aprobación definitiva de la modificación puntual propuesta serán exclusivamente las tres fichas para las actuaciones edificatorias correspondientes a los tres cascos de bodega incluidas en el Catálogo de Elementos del Conjunto Histórico Artístico de Jerez de la Frontera y el plano de ordenación completa pormenorizada del PGOU identificado como G-15.

9. **ALCANCE Y MOTIVACIÓN DE LA MP.** De conformidad con lo dispuesto por los artículos 37 y 38 de la LOUA, para dar viabilidad urbanística a la compatibilidad de uso que se propone ha de realizarse una innovación en el planeamiento general que tiene la consideración de modificación puntual, al no afectar ni sustancial ni puntualmente a las determinaciones de la ordenación estructural del PGOU de Jerez. El propio artículo 38.3 de la LOUA señala que una modificación de estas características puede tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.

10. **ALCANCE DE LA MP SEGÚN NORMAS PGOU.** De conformidad con lo dispuesto por el PGOU vigente en el artículo 1.1.6.8 de sus Normas Urbanísticas las alteraciones que implicaren modificación parcial, puntual o aislada podrán ser, incluso, las que entrañen un cambio aislado en la clasificación o calificación del suelo, siempre que no supongan variación en los criterios de clasificación o calificación global.

11. **INFORME CONSEJERÍA CULTURA.** De conformidad con lo dispuesto por el PGOU vigente en el artículo 1.1.6.4 in fine de sus Normas Urbanísticas, la modificación puntual al afectar a inmuebles





catalogados estará sometida al informe vinculante de la Consejería de Cultura en idénticas condiciones a las exigidas para la aprobación del Plan General en cumplimiento del artículo 29 de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía. Realizado gestiones previas la Modificación Puntual propuesta referida a las actuaciones edificatorias sobre cada uno de los tres edificios bodegueros, ha recibido el visto bueno inicial.

12. **MODIFICACIÓN CATÁLOGO.** La modificación puntual propuesta implica la modificación puntual específica del catálogo en las fichas de cada uno de los tres edificios, si bien no se propone la modificación del grado de catalogación de las edificaciones.

A continuación, se reseñan los artículos de las **Normas Urbanísticas del PGOU** que resultan de aplicación a la intervención edificatoria en los edificios del complejo bodeguero considerando la **intervención admitida y el grado de catalogación** del mismo:

- Los **cascos de bodega identificados en el plano con las letras A y B** tienen asignados por el Catálogo de Elementos del Conjunto Histórico del PGOU vigente el Nivel 3, con grado de catalogación de Conservación Arquitectónica e intervención admitida rehabilitación bodeguera A, por lo que habrá de estarse en su intervención en cuanto al grado de catalogación a lo dispuesto en su artículo 9.6.12.
- El **casco de bodega identificada en el plano con la letra C** tiene asignado por el Catálogo de Elementos del Conjunto Histórico del PGOU vigente el Nivel 2, Interés Genérico, por lo que habrá de estarse en su intervención a lo dispuesto en su artículo 9.6.11.

De conformidad con lo dispuesto por artículo 9.6.24. de las Normas Urbanísticas del PGOU, en relación a la rehabilitación o intervención admitida, se entiende por ésta aquellas obras cuya finalidad es la de permitir un uso y destino adecuado al edificio en concreto, con las modernas condiciones exigibles de habitabilidad, sin menoscabo de poder simultanearse prioritariamente con las obras propias de la restauración y recuperación definidas en los artículos anteriores 9.6.11 y 9.6.12, manteniendo, en todo caso, la estructura resistente, apariencia exterior y elementos comunes de circulación como escaleras principales, galerías de patios estructurantes, que como regla general no podrán ser privatizados en la intervención. Dentro de las intervenciones de rehabilitación se distinguen seis tipos de obras, dependiendo de las características, estado de conservación y categoría del edificio original. Se definen en los artículos que siguen las que resultan aplicables.

Art. 9.6.28. Rehabilitación Bodeguera A.

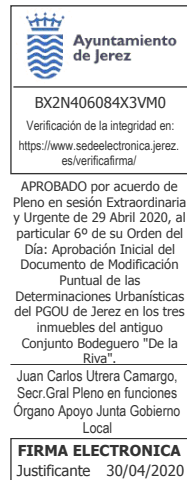
Se aplica a edificaciones bodegueras que deben conservar de forma estricta sus valores espaciales originales o que, por el entorno donde se ubican, sería contraproducente un incremento de edificabilidad sustancial mediante la construcción de entreplantas. Se conservará todo el conjunto estructural y 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.

Art. 9.6.29. Rehabilitación Bodeguera B.

Se aplica a edificaciones bodegueras que, aun debiendo conservarse por sus valores arquitectónicos y paisajísticos, pueden actuar como contenedores de otros usos más complejos, aunque éstos requieran una mayor compartimentación espacial. 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. Se admitirá la construcción de entreplantas con una ocupación máxima del 40% de la superficie en planta pudiendo tener varios niveles si las alturas de la edificación original lo posibilitan. Los proyectos de intervención minimizarán la compartimentación de espacios interiores, tanto los privados como los comunitarios. Con carácter general deberán cumplirse las condiciones establecidas para el subtipo G3 Bodega tradicional.

Art. 9.6.30. Rehabilitación Bodeguera C.

Se aplica a edificaciones bodegueras que, aun debiendo conservarse por sus valores arquitectónicos y paisajísticos, pueden actuar como contenedores de otros usos más complejos, aunque éstos requieran una mayor compartimentación espacial. Su menor grado de catalogación permite que la compartimentación admitida sea más generosa que en caso anterior. 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. Se admitirá la



construcción de entreplantas con una ocupación máxima del 60% de la superficie en planta pudiendo tener varios niveles si las alturas de la edificación original lo posibilitan. Los proyectos de intervención minimizarán la compartimentación de espacios interiores, tanto los privados como los comunitarios. Con carácter general deberán cumplirse las condiciones establecidas para el subtipo G3 Bodega tradicional.

3. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL.

3.1 MOTIVACIÓN PARA UNA NUEVA ACTUACIÓN EDIFICATORIA Y MARCO SOCIOECONÓMICO

El grado de ejecución del PGOU vigente se ha visto influenciado muy negativamente por la coyuntura económica derivada de la crisis financiera e inmobiliaria en la que nos hemos visto inmersos desde el año 2007. Este hecho, unido a la pérdida de valor residencial de los centros históricos, ha determinado la necesidad urgente de mirar hacia el interior de la propia ciudad.

Recuperar espacios y edificios para usos acordes con la vida actual se convierte así en una fórmula cuya sostenibilidad contrastada redefine el presente y el futuro de un espacio de gran valor simbólico.

Los espacios de calidad se convierten así en el reclamo ideal para el desarrollo de un proyecto de vida familiar y para la sociabilidad cotidiana. Espacios usados, vividos. Espacios recuperados para la ciudad, para sus ciudadanos.

En este contexto son muchos los espacios e inmuebles de interés que reclaman una segunda oportunidad fruto de una reflexión orientada a la acción. Repensar la ciudad de Baco para darle la oportunidad de que se convierta en una ciudad de oportunidades.

Jerez no puede ser ni una escenografía ni una caricatura de sí misma, Jerez debe ser, como fue, una ciudad en la vanguardia, un sitio donde vivir y prosperar. Mudar su piel para no cambiar su alma.

Re-pensar. Re-definir. Re-habilitar. Re-habitar. Re-vivir.

3.2 REHABITAR LOS ESPACIOS DEL VINO: UNA CONSTANTE EN LA HISTORIA DE LA CIUDAD.

Que Jerez es la ciudad del vino no es algo reciente o algo que tengamos que esforzarnos en crear ex novo, ya en el siglo XIX Antoine Latour hablaba de Jerez como la ciudad de los viñedos y hay cientos de referencias más antiguas muy conocidas y estudiadas. Desde siempre, el cultivo de la vid y la producción del vino son los principales marcadores identitarios de Jerez. No se puede entender Jerez sin su campiña ni sin sus vinos y el casco urbano que conocemos crece en torno a su industria bodeguera, una industria que fue su principal motor económico.

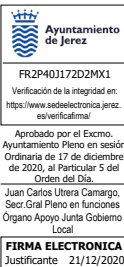
El sector vinatero revolucionó la economía y la sociedad de una época y el enorme volumen económico que movían las bodegas convirtió a Jerez en la primera ciudad de Andalucía con ferrocarril y de las primeras en contar con iluminación urbana. Jerez se convirtió en una ciudad a la vanguardia. Viñas y bodegas son las dos caras más reconocibles, rural y urbana, de Jerez.

Esta identificación del vino con la ciudad ha generado a lo largo de su historia un complejo entramado de relaciones económicas, sociales y culturales que forman parte esencial del *ethos* de Jerez, de ese conjunto de rasgos y modos de comportamiento que conforman el carácter de esta comunidad.

Por ello, la ciudad cuenta con un ingente patrimonio bodeguero construido en su mayoría a lo largo del siglo XIX. Este rico conjunto, de gran homogeneidad arquitectónica, ha protagonizado y singularizado el paisaje urbano de las ciudades del Marco. Actualmente este conjunto edilicio está obsoleto desde el punto de vista industrial y vacío de vino. Ejemplo paradigmático de esta situación de hecho es el antiguo complejo bodeguero De la Riva sobre el que se interesa la compatibilidad de uso que motiva esta propuesta de modificación puntual.

La búsqueda de fórmulas para la reutilización de las bodegas es tan antigua como las propias bodegas. El Dr. Arquitecto D. José Manuel Aladro Prieto, gran especialista en la ciudad sobre urbanismo y patrimonio bodeguero, ha analizado estos procesos con detalle en su magnífica tesis doctoral y en su más breve y asequible artículo *Jerez: rehabilitar las bodegas, habitar la memoria* que sirve de guía básica a esta justificación de la oportunidad de la propuesta.

Éste señala que la reutilización del espacio arquitectónico implica habitualmente su re-caracterización más aún si la especificidad espacial inicial es elevada. Subraya que las bodegas del jerez carecen de esa alta especificidad



siendo ante todo grandes contenedores, especialmente menos especializados de lo que pudiera parecer a priori: un sistema constructivo básico y un espacio tipológicamente prototípico de carácter basilical. Esta simplicidad fundamental, formal y espacial, facilita la reutilización del contenedor en el mismo grado en que dificulta su conversión.

Prosigue Aladro subrayando el hecho de que, en distintas épocas, siempre en tiempos de crisis, las reutilizaciones de las bodegas han considerado todo tipo de refuncionalizaciones. La inespecificidad y condición industrial de estos espacios permitió la absorción de nuevas y variadas funciones.

La opción residencial también tuvo cabida en la reutilización bodeguera. La crisis bodeguera de finales del siglo XIX coincidió con una importante escasez de viviendas que se prolongarían durante décadas en la ciudad. Cascos bodegueros fueron reaprovechados y compartimentados para viviendas unifamiliares y casas de vecinos, en la mayor parte de los cascos en condiciones de escasa habitabilidad. Las construcciones industriales seguían de esta manera un proceso de residencialización semejante al que transformaría palacios y casonas barrocas en patios de vecinos. Este proceso ha sido magistralmente analizado por el Dr. en Historia del Arte D. Fernando Aroca Vicenti en su valiosa monografía titulada De la ciudad de Dios a la ciudad de Baco: la arquitectura y urbanismo del vino de Jerez (Siglos XVIII-XX).

3.3 ANTECEDENTES MUNICIPALES EN LA REHABILITACIÓN RESIDENCIAL DE BODEGAS: LOS PROYECTOS DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA.

En las últimas décadas el protagonismo en la transformación residencial de los espacios del vino ha correspondido al propio Ayuntamiento a través de su Empresa Municipal de la Vivienda.

Los primeros proyectos en esta dirección se plantean desde la administración municipal a mediados de los noventa. Como proyecto pionero en 1993 se encarga la rehabilitación residencial de un casco de mediano tamaño construido en el siglo XVIII. La intervención se inscribe dentro de un interesante proyecto de recuperación de un amplio sector urbano, de atractivo resultado global, que incluye elementos tan dispares como bodegas del XVIII, estructuras conventuales y fragmentos de la muralla almohade.

De estos años previos a la revisión del PGOU destacamos el proyecto de los arquitectos Francisco Melitón Blanco y Juan Manuel Sánchez del Pozo Grosso en Plaza Mirabal (27 viviendas), el de Francisco Gómez Díaz en la Plaza de los Ángeles, Calle Ancha y Calle Cid (77 viviendas) y el de Pablo Díaz Rubio en la Calle Lechugas nº 1, 3 y 5 (70 viviendas).

Tras la aprobación del nuevo PGOU del año 1995 se promovieron varios proyectos residenciales. El arquitecto redactor, Pablo Diane, buen conocedor de la problemática jerezana, prima en sus intervenciones los valores urbanos de los inmuebles bodegueros por encima de los propiamente objetuales, que se someten a las exigencias de la habitabilidad residencial. En ambos proyectos las bodegas admiten ser manipuladas, se recortan secciones y se descubre naves para transformarlas en calles/patios de acceso, iluminación y ventilación a las viviendas. El primero de los proyectos se ejecuta en un pequeño complejo de tres cascos de mediados del XIX bastante degradado, del cual se opta por conservar el casco central.

En Calle Liebre, la mínima intervención realizada en fachada se disuelve voluntariamente en el mantenimiento de la volumetría y presencia tradicional de la bodega, primándose los valores urbanos de un enclave complejo, en esquina y junto al barroco Palacio de Carrizosa. Hacia el interior, pilares, viguerías de madera, y elevadas cubiertas inclinadas, recalcan con su insistente presencia la memoria constructiva y espacial bodeguera.

En 2005, la empresa municipal de la vivienda impulsa pone en marcha tres proyectos para transformar sendas grandes bodegas en viviendas lofts. Se trata de una experiencia piloto, al margen de la promoción de viviendas sociales propia de la administración municipal, que busca el efecto contagio en la promoción privada. Se trata de exhibir que existen otras posibilidades, más atractivas, para rehabilitar bodegas.

El nuevo Plan General de Jerez vigente apuesta decididamente por la conservación a través de la reutilización de los inmuebles bodegueros. Rehabilitación de los espacios del vino, huyendo de tentaciones escenográficas, es un reto urbano, arquitectónico y patrimonial de primer orden, tan complejo como perentorio para la salud de una ciudad como Jerez que necesita de proyectos que generen desarrollo socioeconómico sostenible. Coincidimos plenamente con el profesor Aladro en que rehabilitar las bodegas es habitar la memoria mirando al futuro.



A continuación, se relacionan de forma sintética cuatro intervenciones de rehabilitación de bodegas para uso residencial llevadas a cabo por EMUVIJESA que deben servir de antecedente y justificación de la oportunidad de la propuesta que se interesa:

1. Bodega sita en Calle Lechuga Nº 2. 9 Viviendas de Promoción Pública. Promotor: Empresa Municipal de Vivienda de Jerez SA. Arquitecto: Pablo Díaz Rubio.
2. Bodega sita en Calle Liebre Nº 11. 9 Viviendas de Promoción Pública. Promotor: Empresa Municipal de Vivienda de Jerez SA. Arquitecto: Pablo Díaz Rubio.
3. Bodega sita en Calle Balderramas 16. 20 Viviendas Tipo Loft. Promotor: Empresa Municipal de Vivienda de Jerez SA. Arquitecto: Juan Ramón Díaz Pinto.
4. Bodega sita en Calle Lechugas 2. 28 Viviendas Tipo Dúplex. Promotor: Empresa Municipal de Vivienda de Jerez SA. Arquitecto: Benito García Morán.

3.4 JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN

La vigente Revisión Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, aprobada definitivamente por Orden de 17 de abril de 2009 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, publicada en BOJA nº 127 de 2 de julio de 2009, clasificó los tres edificios bodegueros objeto de esta modificación puntual en el suelo urbano consolidado y dentro del conjunto histórico artístico en la zona de ordenanza A - "Conjunto Histórico -Artístico".

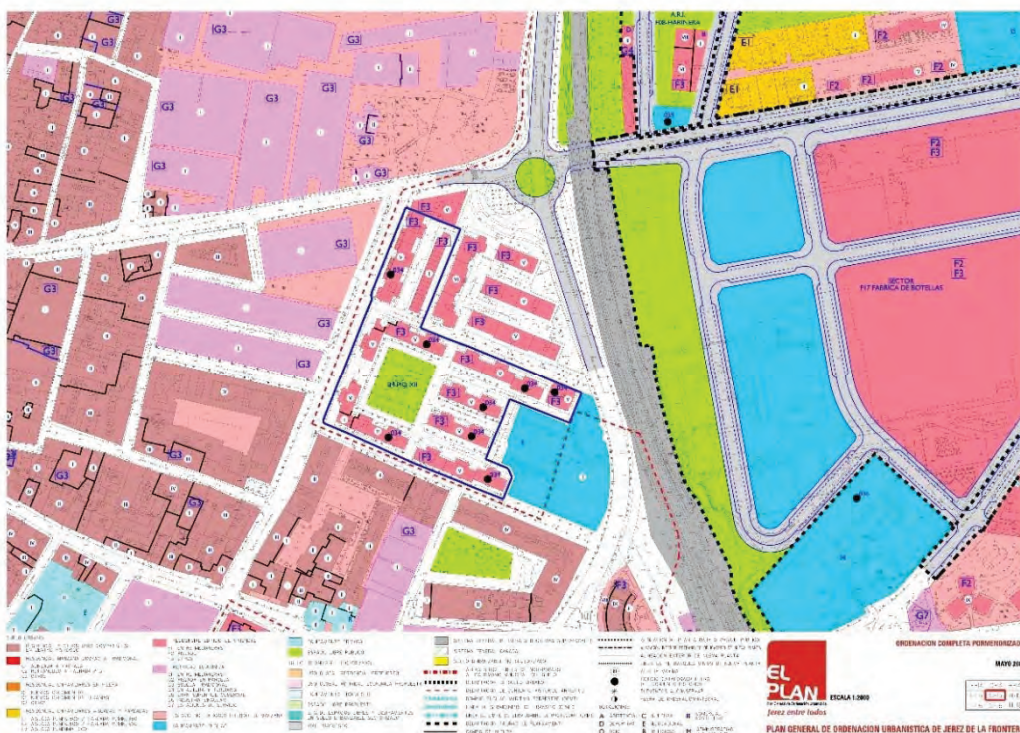
El espacio que rodea a los tres edificios bodegueros lo constituye un entramado de calles públicas y espacio no edificado en interior de manzana.

Las calles que rodean a los tres edificios bodegueros, calle Doctor Antonio Lobo, calle Abogado Amalio Saiz de Bustamante y calle Ingeniero Antonio Gallegos se encuentran grafiadas como calles públicas del entramado urbano de la ciudad si bien son de titularidad privada.

A cada uno de los edificios bodegueros identificados con la tipología G3, bodega tradicional, le corresponde una ficha del catálogo de elementos en el Conjunto Histórico-Artístico de Jerez de la Frontera.

A los tres edificios bodegueros se le asigna una intervención admitida de "Rehabilitación bodegaera A" siendo el grado de catalogación para los edificios A y B el de Conservación Arquitectónica mientras que para el edificio bodeguero C es el de Interés Genérico.

Se adjunta plano de la ordenación completa pormenorizada del PGOU identificado como G-15 y las tres fichas para las actuaciones edificatorias correspondientes a los tres cascos de bodega incluidas en el Catálogo de Elementos del Conjunto Histórico Artístico de Jerez de la Frontera.



La tipología G3 Bodega tradicional es la que establece el PGOU para definir la edificación característica de nuestra ciudad, generalmente en forma de nave de una o varias crujías, cuyo origen fue la crianza de vinos.

Los usos a implantar en esas naves son "los usos que sean admisibles en la zona de ordenanza en la que se encuentre la edificación en cuestión" establecidos en el Art. 10.3.16.7:

7. Las condiciones de uso de la Zona de Ordenanzas A. "Conjunto Histórico" son las siguientes:

b1. Gran Industria: Prohibido

b2. Pequeña industria: Limitado

b3. Actividades de transporte y aparcamiento: Limitado

b4. Almacenaje: Limitado

c. Residencial: Admisible con las condiciones establecidas en el Capítulo 4º del Título VII

d. Terciario: Admisible en todos los subtipos, salvo d5 (recreativo), que estará limitado

e. Equipamiento: Admisible.

Para la tipología G3 el PGOU distingue dos tipos de edificaciones (Art.7.4.8):

- Las destinadas a Actividades Económicas, donde se admiten entreplantas con una ocupación equivalente al 10% de la superficie de planta baja.
- Las destinadas a uso residencial y compatibles, donde se admitirán entreplantas con una ocupación equivalente al 40% de la superficie de planta baja en bodegas catalogadas de interés genérico, y del 60% en el resto.

El PGOU grafía de forma distinta estas dos categorías, y esa distinción la hace calificando en su ordenación pormenorizada como "actividad económica" y tipología G3 las primeras, y con calificación de "residencial y otros usos compatibles en el centro histórico" y tipología G3 las segundas.

Es decir, la calificación de actividades económicas para esas edificaciones concretas con tipología G3 no es más que una diferenciación para edificaciones que por su catalogación y posibilidades de compartimentación van a tender a desarrollar usos compatibles con los residenciales. En ellas solo se admitirá la Rehabilitación bodeguera A y, por tanto, donde se "deben conservar de forma estricta sus valores espaciales originales o que, por el entorno donde se ubican, sería contraproducente un incremento de edificabilidad sustancial mediante la construcción de entreplantas". Se trataría de edificios donde los usos admisibles serían los de la zona de ordenanzas, pero donde motivado por la conservación de los valores espaciales y para evitar compartimentaciones lo más razonable es su destino a usos de actividades económicas o terciarios compatibles con el residencial.

Llegado el caso, pudiera establecerse un uso residencial en una parcela calificada como actividad económica y tipología G3 siempre que su programa se pueda llevar a cabo con las determinaciones de la rehabilitación bodeguera A, lo cual a priori pudiera ser complejo.

Los edificios en los que se permite una rehabilitación bodeguera B o C, el PGOU los califica "residencial y otros usos compatibles en el centro histórico" y tipología G3, donde "aun debiendo conservarse las edificaciones por sus valores arquitectónicos y paisajísticos, pueden actuar como contenedores de otros usos más complejos, aunque éstos requieran una mayor compartimentación espacial", admitiéndose la construcción de entreplantas con una ocupación máxima del 40% o 60% respectivamente de la superficie en planta, pudiendo tener varios niveles si las alturas de la edificación original lo posibilitan.

Ayuntamiento de Jerez
 FR2P40J172DMX1
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
 Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 17 de diciembre de 2020, al Particular 5 del Orden del Día.
 Juan Carlos Ultrera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 21/12/2020

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN LOS TRES INMUEBLES DEL ANTIGUO CONJUNTO BODEGUERO "DE LA RIVA"
 Jerez de la Frontera | diciembre 2019

Ayuntamiento de Jerez
 Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha
12 mar 2020
 al particular part 47

Las tres fichas de catálogo del PGOU vigente establecieron para cada uno de los edificios del antiguo complejo bodeguero de la Riva diferentes grados de catalogación con la misma intervención admitida de rehabilitación bodeguera A.

Sin embargo, atendiendo a cada uno de los edificios en cuanto a sus características tipológicas, constructivas, históricas y su importancia como conjunto bodeguero en un entramado público de la ciudad, esta intervención de rehabilitación se considera restrictiva a la hora de acometer actuaciones edificatorias que se han podido realizar en otros edificios bodegueros de mayor relevancia arquitectónica e histórica en otros puntos de la ciudad.

Como se puede comprobar en los planos originales, el entramado bodeguero ha ido desapareciendo y en su casos sustituyéndose por nuevas edificaciones y aperturas de viales en los antiguos almizcates que separaban los edificios principales demoliendo las edificaciones allí existentes, de manera que en la actualidad, los tres edificios bodegueros son piezas independientes y sencillas, sin conexión entre ellos salvo la existencia de ciertas instalaciones subterráneas y depósitos concentradas en la denominada calle Abogado Amalio Saiz de Bustamante.

Dicha transformación ha originado que en la actualidad los dos edificios bodegueros denominados A y B que son prácticamente idénticos en cuanto a forma y características constructivas tengan usos diferentes. El denominado A alberga un uso de bazar y aparcamiento, mientras que el B esta actualmente con uso de bingo en la zona con frente a la calle María Antonia de Jesús Tirado y sin uso el resto.

El edificio C de características espaciales diferentes y algo más ricas, pero constructivas idénticas, lleva sin uso muchos años destinándose el espacio privado exterior a aparcamiento privado de vehículos para el Bingo.



Ayuntamiento de Jerez

FR2P40J172D2M1
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 17 de diciembre de 2020, al Particular 5 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 21/12/2020

Ayuntamiento de Jerez

BX2N406084X3VM0
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

APROBADO por acuerdo de Pleno en sesión Extraordinaria y Urgente de 29 Abril 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Inicial del Documento de Modificación Puntual de las Determinaciones Urbanísticas del PGOU de Jerez en los tres inmuebles del antiguo Conjunto Bodeguero "De la Riva".

Juan Carlos Ultera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 30/04/2020

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN LOS TRES INMUEBLES DEL ANTIGUO CONJUNTO BODEGUERO "DE LA RIVA"
Jerez de la Frontera | diciembre 2019

Ayuntamiento de Jerez
Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha

12 mar 2020

al particular part 47



Los edificios bodegueros A y B son de planta rectangular de 23mx125m resueltos en 4 crujías con 4 arcadas en cada crujía corta y resuelta con una cubierta tradicional bodeguera de madera y ladrillo por tabla a dos aguas. La fachada se resuelve con huecos bodegueros altos en las fachadas largas y con composición variada en las fachadas cortas debido a su adecuación a los diferentes usos actualmente existentes.

El edificio bodegueros C es de planta rectangular de 35mx71m resueltos en 6 crujías con arcadas a la crujía larga y resuelta con una cubierta tradicional bodeguera de madera y ladrillo por tabla a dos aguas. La fachada se resuelve con huecos bodegueros altos en las fachadas largas y con composición de huecos bajos y altos en las fachadas cortas.

Llegado a la conclusión de que el nivel de intervención admitida en las fichas del catálogo de rehabilitación bodeguera A, es la limitante a la hora de la implantación de otros usos admisibles acordes con una mayor riqueza e incluso con la necesidad de una conservación a futuro de los edificios singulares, cuyo abandono lleva aparejado la desaparición de los mismos, es necesario replantarse desde una actuación edificatoria la posibilidad de la modificación de dicha intervención pasando de la conservación bodeguera A de las bodegas A y B a una intervención admitida de rehabilitación bodeguera C y para el edificio de bodega denominado C pasar de una intervención admitida de rehabilitación bodeguera A a una intervención admitida de rehabilitación Bodeguera B.

Esta modificación de la intervención admitida lleva aparejada exclusivamente la posibilidad de una mayor edificación de las entreplantas pasando de una ocupación equivalente al 10% (Rehabilitación Bodeguera A) de la superficie de planta baja, a una ocupación equivalente al 40% o 60% respectivamente (Rehabilitación Bodeguera C y B respectivamente).

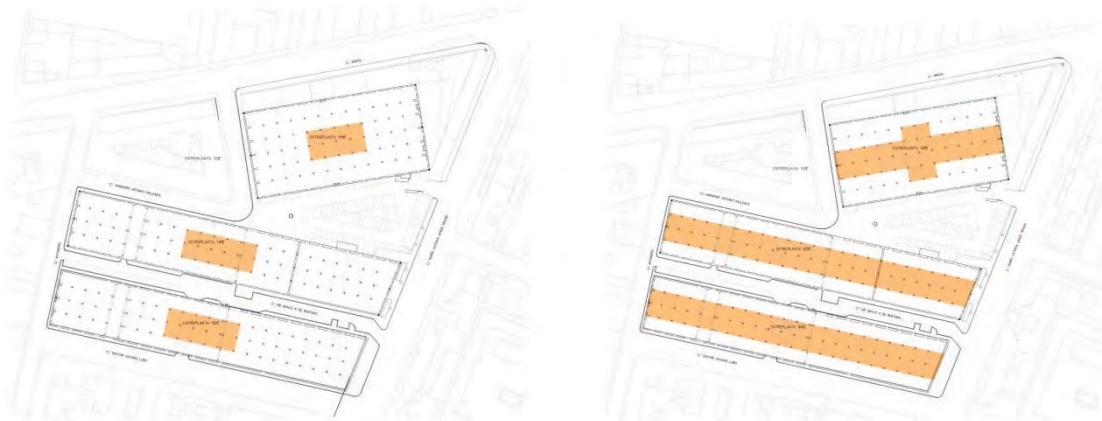
Dicha modificación de las condiciones de intervención añade a cada uno de los edificios de manera independiente las posibilidades de una adecuación a otros usos admisibles, entre los que se incluye el residencial como uso además predominante en la zona de ordenanza donde se engloban los tres edificios, que sin duda confieren un valor añadido a la hora de recuperar los edificios bodegueros y poder adaptarlos a usos actuales que permitan su conservación para el futuro sin perder sus características esenciales.

La reciente aparición del concepto de monumentalidad difusa, que permite actuaciones de mayor calado sin perder la identidad de la singularidad del paisaje que se percibe, es lo que los expertos en la materia están acuñando para poder recuperar el esplendor del pasado con la riqueza cultural e histórica de nuestras ciudades, pero sin perder de vista la posibilidad de dotar de funcionalidad y adecuación de los espacios interiores a otros usos que permitan que los edificios que fueron y que nunca volverán a ser, puedan conservarse.



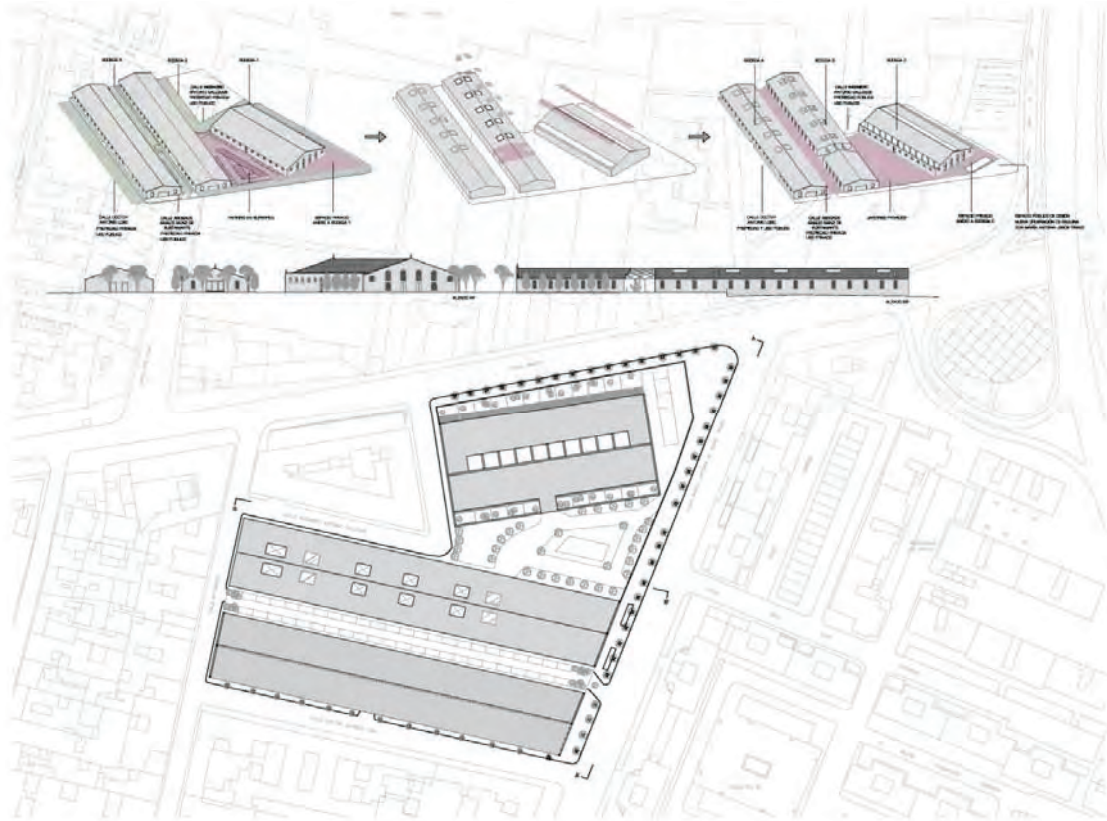
Esta Modificación Puntual no plantea un cambio de calificación de uso, sino una nueva posibilidad de rehabilitación, que con un mayor grado de compartimentación y un aumento de las posibilidades de construir entreplantas, cabría el uso admisible residencial y compatible que además son los que existen en la zona de ordenanza donde se ubican los tres edificios bodegueros.

En estos croquis demostrativos con las diferentes posibilidades de ocupación del 10% al 40% y al 60% demuestran que la máxima ocupación de entreplantas que además por la altura puede hacerse en más de un nivel no es menoscabo del grado de protección de los edificios.



Dicha innovación no supone menoscabo del grado de protección que permanece invariable con esta actuación edificatoria que lleva aparejada la modificación de la trama de la ordenación pormenorizada de "actividad económica" a "residencial y otros usos compatibles en el centro histórico.

La actuación a llevar a cabo que posibilita la Modificación Puntual se concibe como una propuesta edificatoria enriquecedora de los propios edificios y del entorno próximo posibilitando la recuperación residencial de edificios históricos y en la necesidad de re-pensar los espacios vacíos de la ciudad contribuyendo a una mejor compactación de la ciudad.



Esta actuación edificatoria lleva aparejada unas modificaciones sobre las prescripciones de catalogación e intervención en cada uno de los edificios bodegueros para hacer posible la implantación del uso residencial que afectan a la posibilidad de mayores ocupaciones de las entreplantas y la apertura de huecos de cubierta y ampliaciones de huecos de fachada sin que esto supongan modificaciones sustanciales en la morfología de las bodegas.

Cada una de estas prescripciones será recogida de manera individualizada en las fichas a modificar del catálogo de elementos en el Conjunto histórico Artístico de Jerez de la Frontera.

La actuación además supone una mejora de la trama urbana por cuanto realiza una cesión de suelo encaminada a la mejora de la trama urbana y la circulación en el enlace de la Calle Arcos con la Calle María Antonia de Jesús Tirado, permitiendo en el giro a la derecha con un ensanche del acerado, dotándolo de un espacio libre que suaviza el desnivel existente resueltos actualmente con muro. Además esta separación es la adecuada y equilibrada para no interferir en las cimentaciones de la Bodega C que es además la que tiene mayor grado de catalogación.



4. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS VIGENTES Y PROPUESTAS POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

A continuación se incorpora un cuadro comparativo de las determinaciones urbanísticas del PGOU vigente respecto a cada uno de los edificios del conjunto bodeguero y su propuesta de modificación para alcanzar el objetivo planteado y debidamente justificado.

| CLASIFICACIÓN | DETERMINACIONES PGOU VIGENTE | DETERMINACIONES PROPUESTA EN MP |
|--|--|--|
| BXN40608-4X3VM0 Verificación de la integridad en: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/ APROBADO por acuerdo de Pleno en sesión Extraordinaria y Urgente de 23 de Noviembre de 2019, al Particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Inicial del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera. Determinación de las superficies del PGOU de Jerez de la Frontera en inmuebles del antiguo Conjunto Bodeguero "De la Riva". Juan Carlos Ultera Camargo, Srar.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local FIRMA ELECTRONICA Justificante 30/04/2020 | SUELO URBANO CONSOLIDADO | SUELO URBANO CONSOLIDADO |
| CALIFICACIÓN URBANÍSTICA/USO | USO GLOBAL RESIDENCIAL | USO GLOBAL RESIDENCIAL |
| GRADO DE CATALOGACIÓN | BODEGA A. N2.CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA BODEGA B. N3.CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA BODEGA C.N3.INTERÉS GENÉRICO | BODEGA A. N2.CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA BODEGA B. N3.CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA BODEGA C.N3.INTERÉS GENÉRICO |
| INTERVENCIONES ADMITIDAS | BODEGA A. REHABILITACIÓN BODEGUERA A BODEGA B. REHABILITACIÓN BODEGUERA A BODEGA C.REHABILITACIÓN BODEGUERA A | BODEGA A. REHABILITACIÓN BODEGUERA C BODEGA B. REHABILITACIÓN BODEGUERA C BODEGA C.REHABILITACIÓN BODEGUERA B |
| SUPERFICIE CONJUNTO BODEGUERO. m2 | 15.359,94 | 15.359,94 |
| SUPERFICIE OCUPADA POR EDIFICACIÓN.m2 | BODEGA A. S.R. 2.770,33 LEVANTAMIENTO_2.799,49 BODEGA B. S.R. 3.012,64 LEVANTAMIENTO_3.045,93 BODEGA C. S.R. 2.504,60 LEVANTAMIENTO_2.523,89 | BODEGA A. 2.799,49 BODEGA B. 3.045,93 BODEGA C. 2.523,89 |
| TOTAL.m2 | S.R. 8.287,57 LEVANTAMIENTO 8.369,31 | 8.369,31 |
| MÁXIMA EDIFICABILIDAD.m2 | BODEGA A. 3.079,44 BODEGA B. 3.350,72 BODEGA C. 2.776,28 | BODEGA A. 4.479,18 BODEGA B. 4.873,49 BODEGA C. 3.937,27 |
| TOTAL.m2 | 9.206,24 | 13.289,94 |
| MÁXIMA %OCUPACIÓN ENTREPLANTA INCREMENTO EDIFICABILIDAD.m2 | BODEGA A. 10% BODEGA B. 10% BODEGA C. 10% | BODEGA A. 60% BODEGA B. 60% BODEGA C. 40%+16% |
| | | 4.083,70 |

Tras la realización del levantamiento topográfico se han detectado pequeñas diferencias en las superficies de cada uno de los edificios en relación a la superficie registrada. De esta manera dando mayor veracidad a los levantamientos comprobados, en el cuadro anterior se ha realizado la comparativa de las superficies registrales y de los levantamientos prevaleciendo a los efectos de cálculos estas últimas.

En cuanto a su desglose edificio por edificio con las superficies reales según levantamiento topográfico:

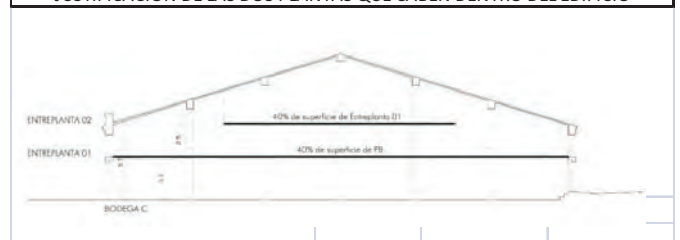
| BODEGAS LA RIVA | SUELO m2 | EDIFICABILIDAD ACTUAL (10% ENTREPLANTAS) m2 | PROPUESTA MODIFICACIÓN (60%-40% ENTREPLANTAS) m2 | DIFERENCIA DE EDIFICABILIDAD m2 |
|--|-------------|---|--|---------------------------------------|
| BODEGA A | 2.799,49 | 3.079,44 | 4.479,18 | 1.399,75 |
| BODEGA B | 3.045,93 | 3.350,52 | 4.873,49 | 1.522,97 |
| BODEGA C | 2.523,89 | 2.776,28 | 3.937,27 | 1.160,99 |
| TOTAL INCREMENTO EDIFICABILIDAD | | | | 4.083,70 |

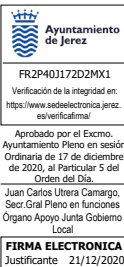
* La máxima ocupación de entreplantas es el resultado de multiplicar la planta baja ocupada por la máxima ocupación permitida del 10% que pasaría al 60% para las bodegas denominadas A y B.

*Para la bodega C la edificabilidad actual permite una entreplanta del 10% de la planta. Este edificio tiene la singularidad de que por su altura interior es capaz de ubicar dos plantas. Por lo tanto la edificabilidad propuesta parte de una entreplanta del 40% más el otro 40% de esa entreplanta primera, posibilitando por lo tanto una edificabilidad máxima del 40%+16% de la planta.

| *EN EL CASO DE LA PARCELA C TENEMOS LA JUSTIFICACIÓN DE | | ENTREPLANTA | ENTREPLANTA |
|---|------------|-------------|-------------|
| | SUPERFICIE | 0,10 | 0,40 |
| | 2.523,89 | 252,39 | 1.009,56 |
| | | | 403,82 |
| | | 252,39 | 1.413,38 |

ESTA ES LA POSIBILIDAD DE ENTREPLANTA DE LA BODEGA C CON LA JUSTIFICACIÓN DE LAS DOS PLANTAS QUE CABEN DENTRO DEL EDIFICIO





5. CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES Y RECUPERACIÓN DE PLUSVALÍAS.

5.1 CESIONES DE SUELO CONFORME AL ARTÍCULO 55.3 DE LA LEY 7/2002 DE 17 DE DICIEMBRE.

El artículo 36 de la Ley 7/2002 (LOUA) establece en su apartado 2º. a.2ª la siguiente regla de ordenación:

"Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno,(...), deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro."

El apartado 2º. a.6ª del mismo artículo establece la siguiente regla particular de Ordenación:

"En el caso de una modificación de planeamiento en la que se motive adecuadamente que los terrenos que fueran necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad vs calidad no tienen entidad suficiente para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del municipio, atendiendo a las ya existentes, se podrá prever a cargo de los propietarios de los suelos objeto de modificación la sustitución por su equivalente en dinero, regulada en el artículo 55.3.a)."

El Art. 45 LOUA establece que el Plan General de Ordenación Urbanística (en este caso) establecerá, dentro del suelo clasificado como urbano, la categoría de Suelo Urbano No Consolidado a los terrenos que precisen una actuación de transformación urbanística si se da, entre otras, la siguiente circunstancia:

"Precisar de un incremento o mejora de dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto al aprovechamiento preexistente.

Se presumirá que este aumento de edificabilidad o densidad o cambio de uso requiere el incremento o mejora de las dotaciones, y en su caso de los servicios públicos y de urbanización, cuando dicho incremento comporte un aumento del aprovechamiento objetivo superior al diez por ciento del preexistente"

La innovación propone un aumento de edificabilidad de 4.083,70m2 englobados dentro de la misma envolvente de los edificios existentes considerando exclusivamente un aumento de las ocupaciones de las entreplantas, equivalente a un aumento del aprovechamiento preexistente de 9.206,24m2 a un aprovechamiento de 13.289,94m2 y por lo tanto en el marco de una innovación de planeamiento general cuyo objeto es el incremento o mejora de las dotaciones en los términos previstos en el Art 45.2.B.c, por lo que el régimen del suelo objeto de la presente modificación puntual de PGOU será de Suelo Urbano No Consolidado, regulado en el Art.55.3 LOUA, en el que las cesiones de suelo procedentes serán:

a) La superficie de suelo para dotaciones en proporción con el incremento de aprovechamiento urbanístico sobre el aprovechamiento preexistente que preferentemente se ubicará en el área homogénea. Cuando el grado de ocupación por la edificación del área haga inviable su ubicación total o parcial, se permitirá ubicar las dotaciones en un entorno próximo, siempre que éstas resulten coherentes, funcionales y accesibles. Los suelos necesarios para mantener la proporcionalidad y la calidad se calcularán conforme a la media dotacional resultante de la zona de suelo urbano en la que estén incluidos, y los que resulten de mantener la proporcionalidad y suficiencia de los sistemas generales alcanzada en el municipio.

Esta cesión de suelo sólo podrá ser sustituida de manera motivada, total o parcialmente, por su equivalente en dinero cuando en el seno de una modificación de planeamiento los terrenos que fueran necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad no tengan entidad suficiente, en relación con las dotaciones existentes en el municipio para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del mismo. El valor de la aportación regulado en el artículo 139.2, se corresponderá con el del aprovechamiento urbanístico referido a la zona de suelo urbano en que se integra la actuación en relación con la superficie dotacional a obtener.

b) La superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo precisa para materializar el diez por ciento aplicado a la diferencia sobre el preexistente. Este porcentaje podrá ser incrementado o disminuido de manera motivada por el planeamiento, en función de las plusvalías, hasta el quince y cinco por ciento, respectivamente.



En los supuestos en los que el planeamiento determine la sustitución de las cesiones de suelo por su valor en metálico, éste se calculará conforme a la normativa que sea de aplicación, en el momento de la suscripción del convenio al que hace referencia el artículo 30.2 de esta ley.

5.2 SUPERFICIES DE SUELO PARA DOTACIONES EN PROPORCIÓN CON EL INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO SOBRE EL APROVECHAMIENTO PREEXISTENTE.

El artículo 55.3.a de la Ley 7/2002 (LOUA) en relación con el artículo 10.1.A.c, establece:
"Los suelos necesarios para mantener la proporcionalidad y la calidad se calcularán conforme a la media dotacional resultante de la zona de suelo urbano en la que estén incluidos, y los que resulten de mantener la proporcionalidad y suficiencia de los sistemas generales alcanzada en el municipio".

Por tanto, para mantener esta proporción de dotaciones hay que calcular, con relación al incremento de aprovechamiento:

- 1º. Las dotaciones necesarias en la zona de suelo urbano conforme a la media dotacional.
- 2º. Los sistemas generales proporcionales alcanzados en el municipio.

La Ley 2/2012 de 30 de enero, de Modificación de la Ley 7/2002 LOUA añadió, al Art10.3, el apartado A.g) que establece, dentro de las determinaciones de la ordenación pormenorizada del mismo la "definición de la media dotacional de las distintas zonas del suelo urbano, expresada por la cuota que resulte entre la superficie dotacional y la edificabilidad global de dicha zona".

Sin embargo, la vigente Revisión Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, aprobada definitivamente por Orden de 17 de abril de 2009 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, publicada en BOJA nº 127 de 2 de julio de 2009, no tiene delimitado su suelo urbano en zonas ni establecida la media dotacional de estos ámbitos, ya que la exigencia de esta determinación fue posterior a su aprobación.

Pero, la LEY 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía establece, en su disposición transitoria primera, las reglas de actuación para los casos de Planes Generales de Ordenación Urbanística sin delimitación de zonas del suelo urbano.

"Hasta que los Planes Generales de Ordenación Urbanística se adapten a esta Ley, toda modificación de planeamiento que tenga por objeto el incremento o mejora de dotaciones en los términos previstos en el artículo 45.2.B.c de la ley 7/2002, de 17 de diciembre, en el caso de que el planeamiento general vigente no tenga delimitado su suelo urbano en zonas y no sea posible definir la media dotacional conforme al artículo 10.2.A.g de dicha Ley, deberá definir un ámbito espacial que presente unas características de estructura urbana unitarias por disponer de usos y tipologías edificatorias homogéneas que permitan su identificación. Esta definición del ámbito deberá estar suficientemente motivada, y sólo tendrá efectos estrictamente para el cálculo de la media dotacional, determinando el régimen del suelo urbano no consolidado conforme a los apartados 2 y 3 del artículo 55 de la citada Ley."

En este, caso al tratarse de una modificación de PGOU que no tiene delimitado su suelo urbano en zonas y no ser posible definir la media dotacional de éstas conforme al artículo 10.2.A).g) de dicha Ley, en aplicación de la disposición transitoria primera de la Ley 7/2012, y para poder aplicar la regla establecida en el Art. 55.3.a) que regula la cesión de superficie de dotaciones y su posibilidad de cesión en dinero, se deberá definir un ámbito espacial que presente unas características de estructura urbana unitarias por disponer de usos y tipologías edificatorias homogéneas que permitan su identificación. Esta definición del ámbito deberá estar suficientemente motivada, y sólo tendrá efectos estrictamente para el cálculo de la media dotacional.

Ámbito espacial para el cálculo de la media dotacional.

La vigente Revisión Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, aprobada definitivamente por Orden de 17 de abril de 2009 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, publicada en BOJA nº 127 de 2 de julio de 2009, no tiene delimitado su suelo urbano en zonas ni por tanto calculadas en estas zonas la media dotacional, pero si establece nueve grandes zonas de ordenanzas entre la que se encuentra la zona de ordenanzas A - "Conjunto Histórico -Artístico".

Esta gran zona de ordenanzas a su vez se encuentra dividida en 32 sectores de catalogación: 16 intramuros y 16 extramuros.

Dentro de la presente modificación puntual de PGOU a los efectos de cálculo de la media dotacional, se considera la media de los ámbitos intramuros y extramuros (Sectores de catalogación 16+16) definido por el vigente PGOU, cómo el "ámbito espacial" a que hace referencia la disposición transitoria primera de la Ley 2/2012, de 30 de enero, por presentar unas características de estructura urbana unitarias por disponer de usos y tipologías edificatorias homogéneas, que claramente permiten su identificación.

Por lo tanto bajo esta consideración, el ámbito de esta modificación puntual se ubica concretamente en el sector 10 extramuros, denominado SECTOR DESCALZOS y por su configuración dentro de la zona de ordenanza A "Conjunto Histórico Artístico" se considera a efectos de cálculo de las cesiones del artículo 55.3.A de la LOUA que deberá cumplir con la media ponderada de este ámbito espacial:

ZONA DE ORDENANZA. A. CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO. (intramuros+extramuros)

| SECTORES INTRAMUROS | | | SECTORES EXTRAMUROS | | | | | | | | |
|---------------------|-------------|------|---------------------|------|---------------|---|------------|----|--------------|----|---------------|
| I | ALCAZAR | VII | REPARADORAS | XIII | SAN LUCAS | 1 | LA MERCED | 7 | BIZCOCHEROS | 13 | MADRE DE DIOS |
| II | CATEDRAL | VIII | EL CARMEN | XIV | SAN ILDEFONSO | 2 | ASTA REGIA | 8 | DESAMPARADOS | 14 | SAN TELMO |
| III | BEATERIO | IX | SAN JUAN | XV | SAN MATEO | 3 | ATALAYÁ | 9 | ARCOS-MEDINA | 15 | SAN MIGUEL |
| IV | JUDERIA | X | JUSTICIA | XVI | BELEN | 4 | FAPUCHINOS | 10 | DESCALZOS | 16 | SILES |
| V | SAN MARCOS | XI | BENAVENTE | | | 5 | PIERNAS | 11 | MERCADO | | |
| VI | LA COMPAÑIA | XII | CATEDRAL | | | 6 | PAJARETE | 12 | SOL | | |

Uso global: Residencial. Población 34.190 habitantes
 Superficie del ámbito completa: 2,9km2
 Superficie del ámbito una vez excluidas las superficies de Sistemas Generales: 1.975.463 m2

Para alcanzar los datos globales del ámbito de la zona de ordenanza A "Conjunto Histórico-Artístico" especial se aportan y analizan los datos de los 32 sectores tras solicitar y obtener la información:

| INTRAMUROS | Superficie ámbito | Zonas Verdes | Equip. Publico | Equip Privado | Viario | Sup. Lucrativa | Edific. | Nº Viv. |
|-------------------|-------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|----------------|----------------|--------------|
| I Alcázar | 17.585 | 0 | 3.219 | 0 | 8.826 | 5.540 | 14.474 | 90 |
| II Catedral | 94.399 | 7.191 | 0 | 4.524 | 9.840 | 72.844 | 68.875 | 34 |
| III Beaterio | 50.149 | 9.796 | 177 | 2.906 | 8.729 | 28.541 | 74.775 | 337 |
| IV Judería | 57.500 | 7.147 | 2.443 | 369 | 10.524 | 37.017 | 103.341 | 384 |
| V San Marcos | 26.648 | 0 | 0 | 1.053 | 4.790 | 20.805 | 40.220 | 190 |
| VI La Compañía | 55.279 | 3.105 | 1.691 | 4.101 | 16.142 | 30.240 | 62.605 | 365 |
| VII Reparadoras | 31.546 | 1.297 | 0 | 2.050 | 6.175 | 22.024 | 32.374 | 225 |
| VIII El Carmen | 30.853 | 623 | 848 | 1.497 | 8.299 | 19.586 | 47.050 | 288 |
| IX San Juan | 22.920 | 218 | 2.309 | 4.904 | 3.447 | 12.042 | 19.554 | 75 |
| X Justicia | 33.612 | 1.043 | 87 | 0 | 7.022 | 25.460 | 39.210 | 242 |
| XI Benavente | 35.732 | 2.825 | 0 | 2.142 | 8.778 | 21.987 | 37.705 | 256 |
| XII Camporeal | 19.426 | 0 | 0 | 3.200 | 2.363 | 13.863 | 16.873 | 32 |
| XIII San Lucas | 20.137 | 781 | 0 | 860 | 3.050 | 15.446 | 23.419 | 178 |
| XIV San Ildefonso | 73.085 | 0 | 0 | 5.016 | 5.026 | 63.043 | 42.646 | 89 |
| XV San Mateo | 55.461 | 6.761 | 1.354 | 1.456 | 10.484 | 35.406 | 48.974 | 345 |
| XVI Belén | 20.625 | 1.917 | 2.536 | 1.202 | 7.087 | 7.883 | 14.399 | 71 |
| | 644.957 | 42.704 | 14.664 | 35.280 | 120.582 | 431.727 | 686.494 | 3.201 |

| EXTRAMUROS | Superficie ámbito | Zonas Verdes | Equip. Publico | Equip Privado | Viario | Sup. Lucrativa | Edific. | Nº Viv. |
|------------------|-------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|----------------|------------------|-------------|
| 1 La Merced | 102.500 | 7.002 | 2.459 | 2.589 | 20.519 | 69.908 | 98.208 | 603 |
| 2 Asta Regia | 54.794 | 0 | 0 | 0 | 11.429 | 43.365 | 63.600 | 273 |
| 3 Atalaya | 78.928 | 4.449 | 0 | 0 | 9.386 | 65.093 | 84.972 | 348 |
| 4 Capuchinos | 42.390 | 3.838 | 2.799 | 0 | 8.196 | 27.525 | 62.578 | 324 |
| 5 Piernas | 55.871 | 0 | 3.513 | 3.610 | 9.601 | 39.147 | 81.185 | 271 |
| 6 Pajarete | 133.708 | 13.246 | 6.202 | 15.627 | 28.924 | 69.698 | 105.290 | 512 |
| 7 Bizcocheros | 137.948 | 4.445 | 0 | 10.385 | 20.341 | 102.777 | 190.173 | 824 |
| 8 Desamparados | 58.868 | 0 | 0 | 364 | 5.684 | 52.820 | 34.958 | 7 |
| 9 Arcos Medina | 53.521 | 0 | 0 | 0 | 10.582 | 42.939 | 86.803 | 452 |
| 10 Descalzos | 70.463 | 1.557 | 0 | 917 | 16.552 | 51.437 | 89.465 | 556 |
| 11 Mercado | 114.207 | 5.983 | 653 | 4.998 | 31.389 | 71.184 | 170.848 | 474 |
| 12 Sol | 90.848 | 0 | 0 | 120 | 17.573 | 73.155 | 139.040 | 657 |
| 13 Madre de Dios | 111.520 | 318 | 8.371 | 29.793 | 21.323 | 51.682 | 84.729 | 511 |
| 14 San Telmo | 80.464 | 3.534 | 4.209 | 814 | 17.783 | 54.100 | 91.028 | 640 |
| 15 San Miguel | 101.548 | 601 | 2.830 | 4.857 | 17.912 | 75.348 | 161.318 | 741 |
| 16 Siles | 44.866 | 5.448 | 0 | 0 | 8.795 | 30.569 | 49.198 | 297 |
| | 1.332.444 | 50.421 | 31.036 | 74.074 | 255.989 | 920.747 | 1.593.393 | 7490 |

| | Superficie ámbito | Zonas Verdes | Equip. Publico | Equip Privado | Viario | Sup. Lucrativa | Edific. | Nº Viv. |
|------------|-------------------|---------------|----------------|----------------|----------------|------------------|------------------|---------------|
| INTRAMUROS | 644.957 | 42.704 | 14.664 | 35.280 | 120.582 | 431.727 | 686.494 | 3.201 |
| EXTRAMUROS | 1.332.444 | 50.421 | 31.036 | 74.074 | 255.989 | 920.747 | 1.593.393 | 7490 |
| | 1.975.463 | 93.125 | 45.700 | 109.354 | 376.031 | 1.351.076 | 2.279.887 | 10.691 |

Incluida en el Sector IV Judería se encuentra:

ARI A01 – Judería. Superficie ámbito: 1.602 m2
 Superficie edificable: 234 m2 edificabilidad: 5.619 m2 nº viviendas: 8
 Espacio libre público: 1.368 m2.

Incluida en el Sector II Catedral se encuentra:

ARI A02 – Arroyo. Superficie ámbito: 6.920 m2
 Superficie edificable: 2.413 m2 edificabilidad: 702 m2 nº viviendas: 10
 Espacio libre público: 3.727 m2.

Incluida en el Sector XV San Mateo se encuentra:

API-A.21-Cordobeses. Superficie ámbito: 3.535 m2
 Superficie edificable: 2.724 m2 edificabilidad: 3.168 m2 nº viviendas: 28
 Espacio libre público: 811 m2.

En consecuencia, el ámbito espacial delimitado cuenta con las siguientes determinaciones:

Ámbito espacial zona de ordenanzas A "Conjunto Histórico-Artístico.

Uso Global: Residencial
 Superficie ámbito: 1.975.463 m2
 Superficie de espacios libres públicos: 93.125 m2
 Superficie de equipamientos públicos: 45.700 m2.
 Superficie de Equipamientos privados: 109.354 m2.
 Superficie lucrativa: 1.351.076 m2.
 Edificabilidad: 2.279.887 m2.
 Nº de viviendas: 10.691.

Edificabilidad media bruta: 1,1541 m2/m2.
 Edificabilidad media neta: 1,6874 m2/m2.

El Art. 10.2.A.g) define la Media Dotacional como la cuota que resulte entre la superficie dotacional y la edificabilidad global de la zona.

$$\text{Media dotacional} = \frac{\sum \text{Sup. dotacionales}}{\text{Edif. Global}} = \frac{93.125 \text{ m}^2 + 45.700 \text{ m}^2 + 109.354 \text{ m}^2}{2.279.887 \text{ m}^2}$$

Media dotacional definida como la cuota que resulta entre la superficie dotacional y la edificabilidad global de la zona= **0,1089m2 dotaciones/m2 edificabilidad**

Siendo el coeficiente tipológico de la zona de ordenanza A de 1,05, correspondiente al coeficiente tipológico de la tipología C1 "residencial unifamiliar entre medianeras" (UF/M) alienada a fachada, aplicable a la zona de ordenanza A "Conjunto histórico Artístico", en aplicación del artículo 10.3.16 NNUU del PGO, mientras que el coeficiente tipológico establecido para la tipología G3 es 1,00.

Planteado un incremento de edificabilidad de 4.083,70m2 de tipología G3 supone un incremento de aprovechamiento de 4.083,70Uas (4.083,70m2x 1.00Uas/m2), correspondiente a un incremento de edificabilidad de 3.889,25m2 (4.083,70Uas/ 1,05Uas/m2) de la edificabilidad característica del ámbito espacial delimitado.

Ayuntamiento de Jerez
 FR2P40J172D2MX1
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
 Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 17 de diciembre de 2020, al Particular 5 del Orden del Día.
 Juan Carlos Ultera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 21/12/2020

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN LOS TRES INMUEBLES DEL ANTIGUO CONJUNTO BODEGUERO "DE LA RIVA"
 Jerez de la Frontera | diciembre 2019

Ayuntamiento de Jerez
 Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha
12 mar 2020
 al particular part 47

Por lo tanto, para un incremento propuesto por aumento de las construcciones de entreplantas sobre los edificios bodegueros existentes:

| BODEGAS LA RIVA | SUELO | EDIFICABILIDAD ACTUAL (10% ENTREPLANTAS) | PROPUESTA MODIFICACIÓN (60%-40% ENTREPLANTAS) | DIFERENCIA DE EDIFICABILIDAD | MEDIA DOTACIONAL |
|--|----------|--|---|------------------------------|------------------|
| | m2 | m2 | m2 | m2 | 0,1089 |
| BODEGA A | 2.799,49 | 3.079,44 | 4.479,18 | 1.399,75 | 145,17 |
| BODEGA B | 3.045,93 | 3.350,52 | 4.873,49 | 1.522,97 | 157,95 |
| BODEGA C | 2.523,89 | 2.776,28 | 3.937,27 | 1.160,99 | 120,41 |
| TOTAL INCREMENTO EDIFICABILIDAD | | | | 4.083,70 | 423,54 |

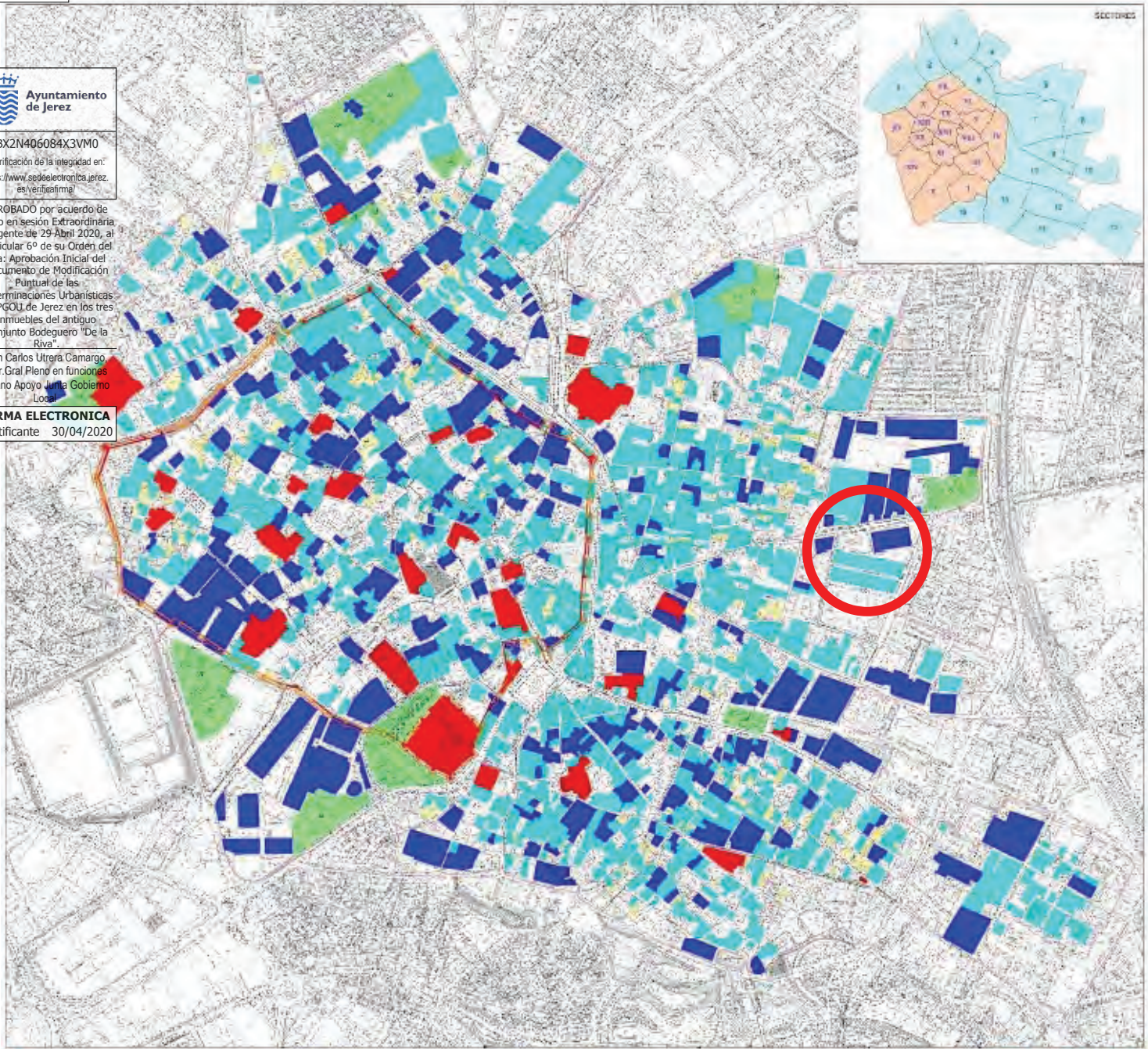
Ayuntamiento de Jerez
 BX2N40608
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
 APROBADO por acuerdo de Pleno en sesión Extraordinaria y Urgente de 29 Abril 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Inicial del Documento de Modificación Puntual de las Determinaciones Urbanísticas del PGOU de Jerez en los tres inmuebles del antiguo Conjunto Bodeguero "De la Riva".
 Juan Carlos Ultera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 30/04/2020

Superficie ampliada de edificación= 4.083,70m2
 Cesión de dotaciones= 0,1089m2/m2 x 4.083,70uas / 1,05 Uas/m2 = **423,54m2** de suelo de media dotacional a obtener.

Se adjuntan planos de delimitación de la zona de ordenanza A y delimitación del Conjunto Histórico Artístico.

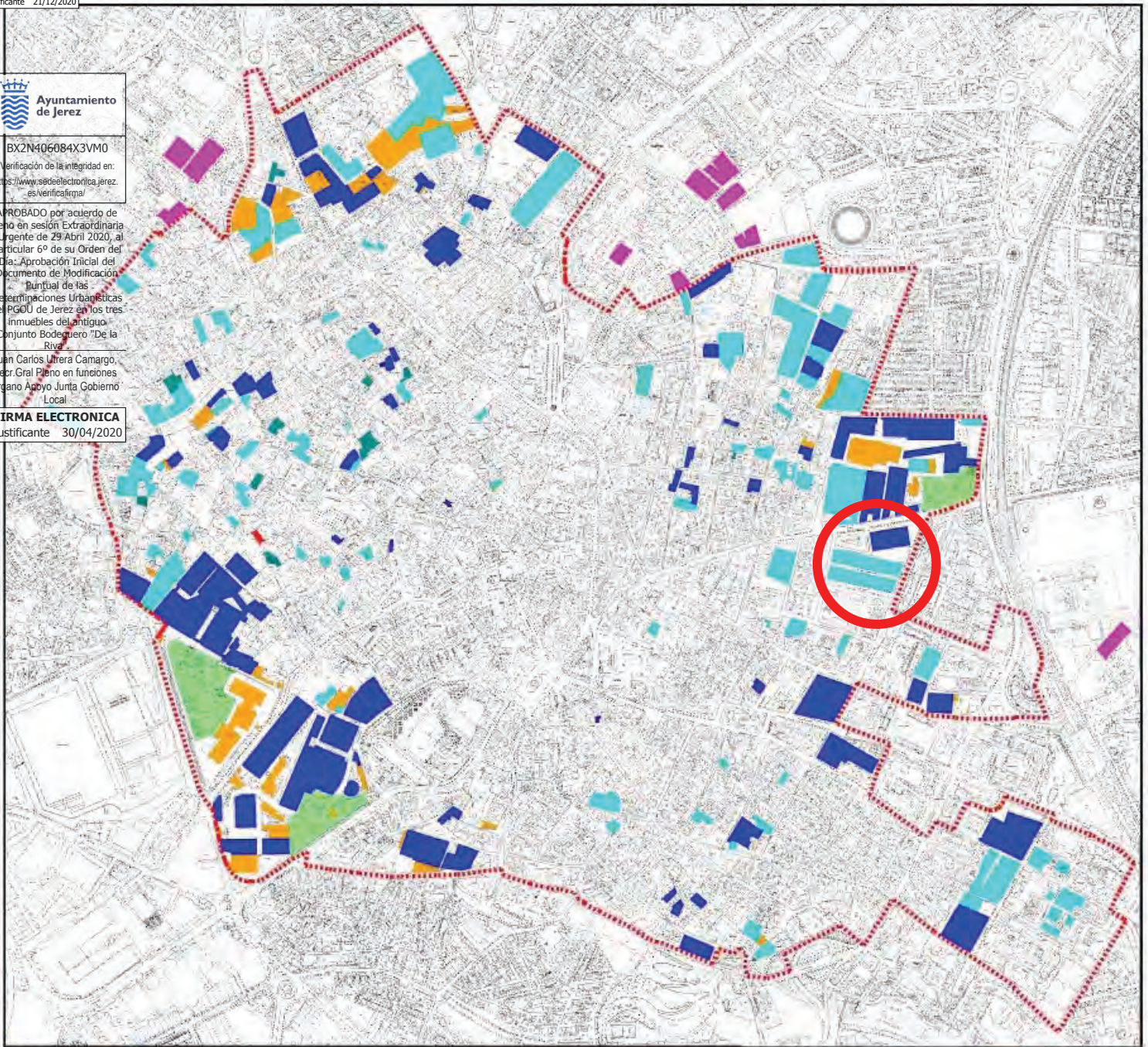
- 01- Ámbito espacial Intramuros. Plano ordenación
- 02- Ámbito espacial Intramuros. Plano catalogación

Plano de catalogación del Centro Histórico.



| LEGENDA | | SISTEMA DE CLASIFICACIÓN | | | | SISTEMA DE CLASIFICACIÓN | | | |
|---------|---------------|--------------------------|--------|--------|--------|--------------------------|--------|--------|--------|
| [Color] | [Descripción] | I | Urbano | III | Urbano | VI | Urbano | IX | Urbano |
| [Color] | [Descripción] | II | Urbano | IV | Urbano | VII | Urbano | X | Urbano |
| [Color] | [Descripción] | III | Urbano | V | Urbano | VIII | Urbano | XI | Urbano |
| [Color] | [Descripción] | IV | Urbano | VI | Urbano | IX | Urbano | XII | Urbano |
| [Color] | [Descripción] | V | Urbano | VII | Urbano | X | Urbano | XIII | Urbano |
| [Color] | [Descripción] | VI | Urbano | VIII | Urbano | XI | Urbano | XIV | Urbano |
| [Color] | [Descripción] | VII | Urbano | X | Urbano | XII | Urbano | XV | Urbano |
| [Color] | [Descripción] | VIII | Urbano | XIII | Urbano | XVI | Urbano | XVII | Urbano |
| [Color] | [Descripción] | IX | Urbano | XIV | Urbano | XVIII | Urbano | XVIII | Urbano |
| [Color] | [Descripción] | X | Urbano | XV | Urbano | XIX | Urbano | XIX | Urbano |
| [Color] | [Descripción] | XI | Urbano | XVI | Urbano | XX | Urbano | XX | Urbano |
| [Color] | [Descripción] | XII | Urbano | XVII | Urbano | XXI | Urbano | XXI | Urbano |
| [Color] | [Descripción] | XIII | Urbano | XVIII | Urbano | XXII | Urbano | XXII | Urbano |
| [Color] | [Descripción] | XIV | Urbano | XIX | Urbano | XXIII | Urbano | XXIII | Urbano |
| [Color] | [Descripción] | XV | Urbano | XX | Urbano | XXIV | Urbano | XXIV | Urbano |
| [Color] | [Descripción] | XVI | Urbano | XXI | Urbano | XXV | Urbano | XXV | Urbano |
| [Color] | [Descripción] | XVII | Urbano | XXII | Urbano | XXVI | Urbano | XXVI | Urbano |
| [Color] | [Descripción] | XVIII | Urbano | XXIII | Urbano | XXVII | Urbano | XXVII | Urbano |
| [Color] | [Descripción] | XIX | Urbano | XXIV | Urbano | XXVIII | Urbano | XXVIII | Urbano |
| [Color] | [Descripción] | XX | Urbano | XXV | Urbano | XXIX | Urbano | XXIX | Urbano |
| [Color] | [Descripción] | XXI | Urbano | XXVI | Urbano | XXX | Urbano | XXX | Urbano |
| [Color] | [Descripción] | XXII | Urbano | XXVII | Urbano | | | | |
| [Color] | [Descripción] | XXIII | Urbano | XXVIII | Urbano | | | | |
| [Color] | [Descripción] | XXIV | Urbano | XXIX | Urbano | | | | |
| [Color] | [Descripción] | XXV | Urbano | XXX | Urbano | | | | |
| [Color] | [Descripción] | XXVI | Urbano | | | | | | |
| [Color] | [Descripción] | XXVII | Urbano | | | | | | |
| [Color] | [Descripción] | XXVIII | Urbano | | | | | | |
| [Color] | [Descripción] | XXIX | Urbano | | | | | | |
| [Color] | [Descripción] | XXX | Urbano | | | | | | |

Plano de delimitación extramuros.



Ayuntamiento de Jerez

FR2P40J172DMX1
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 17 de diciembre de 2020, al Particular 5 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 21/12/2020

Ayuntamiento de Jerez
Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha

12 mar 2020

al particular part 47

5.3 SISTEMAS GENERALES PROPORCIONALES ALCANZADOS EN EL MUNICIPIO.

El artículo 53.3.a de la LOUA, en coherencia con el artículo 10.1.A.e, establece que los suelos necesarios para mantener la proporcionalidad y la calidad de las dotaciones se calcularán conforme a la media dotacional resultante de la zona de suelo urbano en la que están incluidos, y los que resulten de mantener la proporcionalidad y suficiencia de los sistemas generales alcanzados en el municipio.

El Art. 10.1.A.c.1) LOUA establece el estándar mínimo de reserva de sistemas generales, que cómo mínimo estará comprendido por la reserva mínima precisa para parques, jardines y espacios libres públicos, que concreta entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante o por cada 40 metros cuadrados de techo destinado a uso residencial.

El apartado 4.7.1 O de la Memoria del PGOU determina la superficie de sistemas Generales existente en suelo urbano consolidado en 1.414.846 m2. La proporcionalidad y suficiencia de sistemas generales en el suelo urbano consolidado establecida en el PGOU para 206.380 habitantes (apartado 4.7.2 Memoria PGOU) es por tanto de 6,86 m2/Hab.

Dado que el Art 10.1.A.c.1) LOUA establece que la proporción podrá establecerse en metro cuadrado por habitante o en metro cuadrado por cada 40 m2 de techo destinado a uso residencial. El parámetro de proporcionalidad de Sistemas Generales será de 6,86 (m2SG/hab) / 40 m2T = 0,1715 m2SG/m2T

Por lo tanto para un incremento propuesto por aumento de las construcciones de entreplantas sobre los edificios bodegueros existentes:

| BODEGAS LA RIVA | SUELO m2 | EDIFICABILIDAD ACTUAL (10% ENTREPLANTAS) m2 | PROPUESTA MODIFICACIÓN (60%-40% ENTREPLANTAS) m2 | DIFERENCIA DE EDIFICABILIDAD m2 | SISTEMAS GENERALES |
|--|-------------|---|--|---------------------------------------|-----------------------|
| | | | | | 0,1715 |
| BODEGA A | 2.799,49 | 3.079,44 | 4.479,18 | 1.399,75 | 240,06 |
| BODEGA B | 3.045,93 | 3.350,52 | 4.873,49 | 1.522,97 | 261,19 |
| BODEGA C | 2.523,89 | 2.776,28 | 3.937,27 | 1.160,99 | 199,11 |
| TOTAL INCREMENTO EDIFICABILIDAD | | | | | 700,35 |
| | | | | | 4.083,70 |

Al estar referido directamente a los metros cuadrados de techo, la superficie de cesión para mantener la proporcionalidad y suficiencia de los sistemas generales será:

Cesión de sistemas generales= 4.083,70m2 x 0,1715m2/m2= **700,35m2** de suelo de sistema general a obtener.

5.4 RESUMEN DE SUPERFICIES DE SUELO PARA DOTACIONES SOBRE EL INCREMENTO DEL APROVECHAMIENTO.

| BODEGAS LA RIVA | SUELO m2 | EDIFICABILIDAD ACTUAL (10% ENTREPLANTAS) m2 | PROPUESTA MODIFICACIÓN (60%-40% ENTREPLANTAS) m2 | DIFERENCIA DE EDIFICABILIDAD m2 | MEDIA DOTACIONAL 0,1089 | SISTEMAS GENERALES 0,1715 | TOTAL m2 |
|--|-------------|---|--|---------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-------------|
| BODEGA A | 2.799,49 | 3.079,44 | 4.479,18 | 1.399,75 | 145,17 | 240,06 | 385,23 |
| BODEGA B | 3.045,93 | 3.350,52 | 4.873,49 | 1.522,97 | 157,95 | 261,19 | 419,14 |
| BODEGA C | 2.523,89 | 2.776,28 | 3.937,27 | 1.160,99 | 120,41 | 199,11 | 319,52 |
| TOTAL INCREMENTO EDIFICABILIDAD | | | | | 423,54 | 700,35 | |
| | | | | | 4.083,70 | 1.123,89 | |

SUPERFICIE TOTAL DE CESIÓN DE DOTACIONES= 423,54m2+700,35m2=1.123,89m2

5.5 CUMPLIMIENTO DE LA CESIÓN DE DOTACIONES.

En las parcelas A, B y C donde se produce el incremento de aprovechamiento se sitúan edificaciones catalogadas que no cuentan con superficie libre para poder materializar las cesiones de dotaciones correspondientes a cada una de ellas, por lo que, en aplicación al artículo 55.3 LOUA quedaría motivada la sustitución de estas cesiones por su equivalente en metálico.

Sin embargo, dado que del resto de finca matriz (registral nº 32.567) con frente a calle María Antonia de Jesús Tirado resulta una porción de propiedad indivisa de los promotores de la modificación de 691,91m2, se propone la cesión de zona destinada a espacio libre público de superficie equivalente a esta, ensanchando el frente público a dicha calle y liberando espacio libre en su intersección con la calle Arcos. Esta cesión se realiza atendiendo

a los porcentajes teóricos de cesión que corresponden a cada una de las bodegas (A,B y C) en proporción a la participación de sus propietarios en la propiedad indivisa de dicha finca registral.

Las operaciones jurídico-registrales necesarias para adecuar la estructura de la propiedad (Fincas Registrales nº 32.567 y nº 32.575) a la ordenación propuesta (Suelos lucrativos y de uso y dominio público) se llevarán a cabo en la escritura de cesión unilateral y gratuita que se otorgará por parte de las entidades promotoras de la modificación de forma simultánea a su tramitación, no desplegando plena eficacia hasta su aprobación definitiva, de acuerdo a lo puesto de manifiesto

En base a lo expuesto, y considerando justificada la oportunidad técnica de la cesión en los términos planteados, toda vez que la porción a ceder representa una superficie inferior a los 1.123,89 m2 de cesión teórica se concreta un déficit de cesión real de 431,98 m2. Por lo que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 55.3.a de la LOUA este déficit será compensando mediante su sustitución por su equivalente en metálico.

5.6 CESIÓN DE SUELO PARA MATERIALIZAR LAS PLUSVALÍAS.

El Art. 55.3.b) LOUA establece la necesidad de ceder la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo precisa para materializar el diez por ciento aplicado a la diferencia sobre el preexistente.

En el caso de la presente modificación de PGOU se propone el incremento de edificabilidad de 4.083,70m2, en una parcela originalmente edificada de suelo urbano consolidado y tipología G3, donde el uso principal residencial al que pretende destinarse es un uso admisible. Esto supone que, de los 4.083,70m2, debe cederse a la administración, en concepto de plusvalías, suelo urbanizado para materializar 408,37m2 de tipología G3 de manera que:

$$408,37m^2 \times 1,00ua/m^2 = 408,37 Ua$$

Cesión del 10% en concepto de plusvalías =408,37Uas.

| BODEGAS LA RIVA | SUELO m2 | EDIFICABILIDAD ACTUAL (10% ENTREPLANTAS) m2 | PROPUESTA MODIFICACIÓN (60%-40% ENTREPLANTAS) m2 | DIFERENCIA DE EDIFICABILIDAD m2 | CESIÓN 10% |
|--|-------------|---|--|---------------------------------------|---------------|
| BODEGA A | 2.799,49 | 3.079,44 | 4.479,18 | 1.399,75 | 139,97 |
| BODEGA B | 3.045,93 | 3.350,52 | 4.873,49 | 1.522,97 | 152,30 |
| BODEGA C | 2.523,89 | 2.776,28 | 3.937,27 | 1.160,99 | 116,10 |
| TOTAL INCREMENTO EDIFICABILIDAD | | | | 4.083,70 | 408,37 |

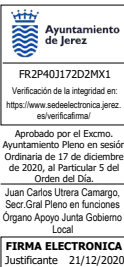
En este caso dada la pequeña entidad de la asignación de unidades de aprovechamiento que debería ceder cada edificio de forma individualizada y la imposibilidad de ser asignadas en una parcela independiente por la conservación de los edificios y que esa edificabilidad se materializa sobre una edificación ya existente en las posibles entreplantas y en cumplimiento del Art. 55.3.b) LOUA, se propone la sustitución de estas cesiones de suelo por su valor en metálico.

5.7 RESUMEN DE CESIONES PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS CESIONES DE DOTACIONES y MATERIALIZACIÓN DE LAS PLUSVALIAS.

La modificación puntual plantea una compensación de 1.123,89m2 de suelo y la entrega de 408,37 unidades de aprovechamiento urbanizadas. Realizando un desglose por cada uno de los edificios.

| BODEGAS LA RIVA | SUELO m2 | EDIFICABILIDAD ACTUAL (10% ENTREPLANTAS) m2 | PROPUESTA MODIFICACIÓN (60%-40% ENTREPLANTAS) m2 | DIFERENCIA DE EDIFICABILIDAD m2 | MEDIA DOTACIONAL 0,1089 | SISTEMAS GENERALES 0,1715 | TOTAL m2 | CESIÓN 10% |
|--|-------------|---|--|---------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-------------|---------------|
| BODEGA A | 2.799,49 | 3.079,44 | 4.479,18 | 1.399,75 | 145,17 | 240,06 | 385,23 | 139,97 |
| BODEGA B | 3.045,93 | 3.350,52 | 4.873,49 | 1.522,97 | 157,95 | 261,19 | 419,14 | 152,30 |
| BODEGA C | 2.523,89 | 2.776,28 | 3.937,27 | 1.160,99 | 120,41 | 199,11 | 319,52 | 116,10 |
| TOTAL INCREMENTO EDIFICABILIDAD | | | | 4.083,70 | 1.123,89 | 700,35 | | 408,37 |

Desglosada cada cesión de media dotacional, sistemas generales y materialización de las plusvalías por cada uno de los edificios objeto de esta innovación y ante la escasa entidad de las mismas por cada edificio y la imposibilidad de la obtención de suelos o edificabilidades sin alterar la unidad registral y espacial de los propios edificios a rehabilitar y los condicionantes de esta actuación de edificación de acuerdo al artículo 55.3.a de la LOUA se propone la sustitución parcial por su valor en metálico, tal y como se ha justificado anteriormente.



Para la cesión de suelo y una vez descontada la cesión de 691,91m² de espacio libre público quedará un déficit de 431,98m² para su sustitución económica.

Dicha valoración debe establecerse, en cumplimiento de la disposición transitoria primera de la Ley 2/2012, de 30 de enero, teniendo en cuenta el "ámbito espacial" definido en la presente modificación de PGOU, por presentar unas características de estructura urbana unitarias por disponer de usos y tipologías edificatorias homogéneas, al no tener el vigente PGOU de Jerez delimitada su suelo urbano en zonas. En relación con esta aportación, el Art 139.2 LOAU establece lo siguiente:

"Cuando por concurrir la circunstancia prevista en el artículo 55.3.a) proceda el pago en dinero como medida sustitutiva de la cesión de los terrenos necesarios para mantener la proporcionalidad y calidad de las dotaciones, el municipio quedará obligado en el plazo máximo de tres años a obtener éstas mediante la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que califique los suelos para tal fin, y con las cantidades depositadas en una cuenta separada y afecta exclusivamente a la obtención de tales dotaciones.

La aportación económica que habrá de depositarse se realizará con ocasión de la aprobación definitiva de la modificación de planeamiento contemplada en el citado artículo, quedando condicionada la publicación del documento en el Boletín Oficial que corresponda a la efectiva entrega de dicha cantidad"

Para la cesión de suelo donde materializar las 408,37 unidades de aprovechamiento urbanizadas que se corresponde con la suma de las parciales de cada edificio y dada que dicha materialización siempre se produciría en las entreplantas de los edificios existentes, es evidente que es imposible materializarlos en una parcela independiente y dada la estructura de la propiedad aglutinarla en un único edificio. Por dicha justificación se propone la sustitución en metálico.

Por tanto, llegado el caso, la publicación en el Boletín Oficial que corresponda de la Aprobación Definitiva de la presente Modificación de PGOU estará condicionada a la efectiva entrega de la aportación económica que se corresponderá con el valor del aprovechamiento urbanístico referido a la zona de suelo urbano en que se integra la actuación en relación con la superficie dotacional a obtener y del aprovechamiento correspondiente a la administración.

5.8 OBRAS COMPLEMENTARIAS DE URBANIZACIÓN A LA ACTUACIÓN EDIFICATORIA.

Para poder albergar los usos admisibles derivados de la modificación de las intervenciones admitidas en cada uno de los tres edificios bodegueros se hace necesario la ejecución de obras complementarias de urbanización para dotar a la actuación edificatoria de los correspondientes suministros urbanos en calidad y cantidad acorde con el incremento del aprovechamiento y los usos admisibles.

En este sentido se han realizado diferentes gestiones con las compañías suministradoras para la obtención de los puntos de suministro e infraestructuras a ejecutar para dotar a los edificios de los servicios urbanos necesarios que correrán a cargo de los propietarios de la innovación.

La urbanización del espacio cedido del frente de la calle María Antonia de Jesús Tirado de 691,91m² y cuya finalidad es la de ensanchar con jardines y mejorar el cruce y la visibilidad con la calle Arcos correrán a cargo de los propietarios de la innovación y su diseño se coordinará con el departamento de urbanización del Ayuntamiento de Jerez.



Ayuntamiento de Jerez

FR2P40J172DMX1
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 17 de diciembre de 2020, al Particular 5 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultera Camargo,
 Secr. Gral Pleno en funciones
 Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 21/12/2020

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN LOS TRES INMUEBLES DEL ANTIGUO CONJUNTO BODEGUERO "DE LA RIVA"
 Jerez de la Frontera | diciembre 2019

Ayuntamiento de Jerez
 Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha

12 mar 2020

al particular part 47

6. MODIFICACIONES EN LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA.

Los documentos a sustituir tras la aprobación definitiva de la modificación puntual propuesta serán exclusivamente las tres fichas correspondientes a los tres cascos de bodega incluidas en el Catálogo de Elementos del Conjunto Histórico Artístico de Jerez de la Frontera y el plano de ordenación completa pormenorizada del PGOU identificado como G-15 en cuanto a la trama, espacio libre privado restante y la adecuación a la realidad registral del entramado de calles que rodean a los edificios.

Como complemento a la modificación en el Tomo II de la memoria del PGOU se debe añadir al anexo de fichas del ámbito de planeamiento de desarrollo y/o gestión, al apartado A de ámbitos del suelo urbano consolidado:

Zona. Bodega "De La Riva". 1A.02

La edificabilidad está considerada para cada uno de los tres edificios bodegueros:

| BODEGAS LA RIVA | SUELO | EDIFICABILIDAD | TIPOLOGIA | ALTURA |
|-----------------|----------|----------------|-----------|--------|
| | m2 | m2 | | |
| BODEGA A | 2.799,49 | 4.479,18 | G3 | 1 |
| BODEGA B | 3.045,93 | 4.873,49 | G3 | 1 |
| BODEGA C | 2.523,89 | 3.937,27 | G3 | 1 |

Ayuntamiento de Jerez

BX2N406084X3VM0
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

APROBADO por acuerdo de Pleno en sesión Extraordinaria y Urgente de 29 Abril 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Inicial del Documento de Modificación Puntual de las Determinaciones Urbanísticas del PGOU de Jerez en los tres inmuebles del antiguo Conjunto Bodeguero "De la Riva".

Juan Carlos Ultera Camargo,
 Secr. Gral Pleno en funciones
 Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 30/04/2020



FR2P40J172DMX1
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 17 de diciembre de 2020, al Particular 5 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 21/12/2020

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN LOS TRES INMUEBLES DEL ANTIQUO CONJUNTO BODEGUERO "DE LA RIVA"
Jerez de la Frontera | diciembre 2019



Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha

12 mar 2020

al particular part 47

7. PLANOS.

PLANOS DE INFORMACIÓN.

- 1) I.1.0_Situación en el PGOU.
- 2) I.2.0_Estructura de la propiedad.
- 3) I.3.0_Ficha de Catalogación Casco Bodeguero A en PGOU vigente.
- 4) I.4.0_Ficha de Catalogación Casco Bodeguero B en PGOU vigente.
- 5) I.5.0_Ficha de Catalogación Casco Bodeguero B en PGOU vigente.
- 6) I.6.0_Ordenación pormenorizada PGOU vigente (Plano G-15).

PLANOS DE ORDENACIÓN.

- 7) O.1.0_Cesiones públicas. Previas
- 8) O.2.0_Cesiones públicas. En la innovación.
- 9) O.3.0_Ficha de Catalogación Casco Bodeguero A en PGOU propuesta.
- 10) O.4.0_Ficha de Catalogación Casco Bodeguero B en PGOU propuesta.
- 11) O.5.0_Ficha de Catalogación Casco Bodeguero B en PGOU propuesta.
- 12) O.6.0_Ordenación pormenorizada PGOU propuesta (Plano G-15).

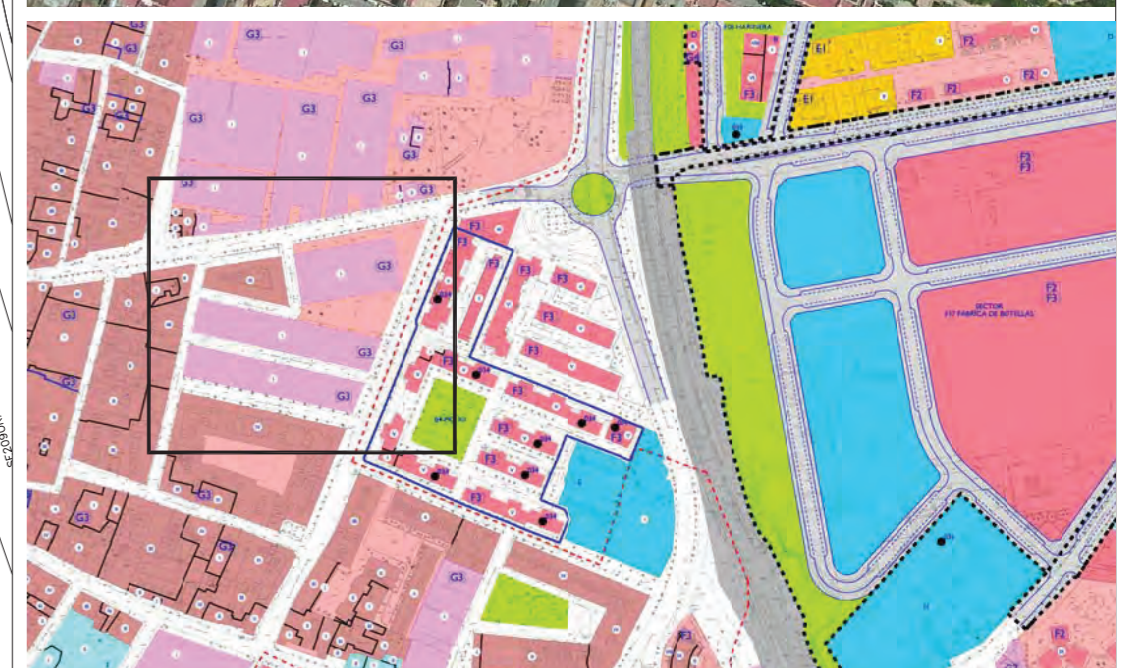
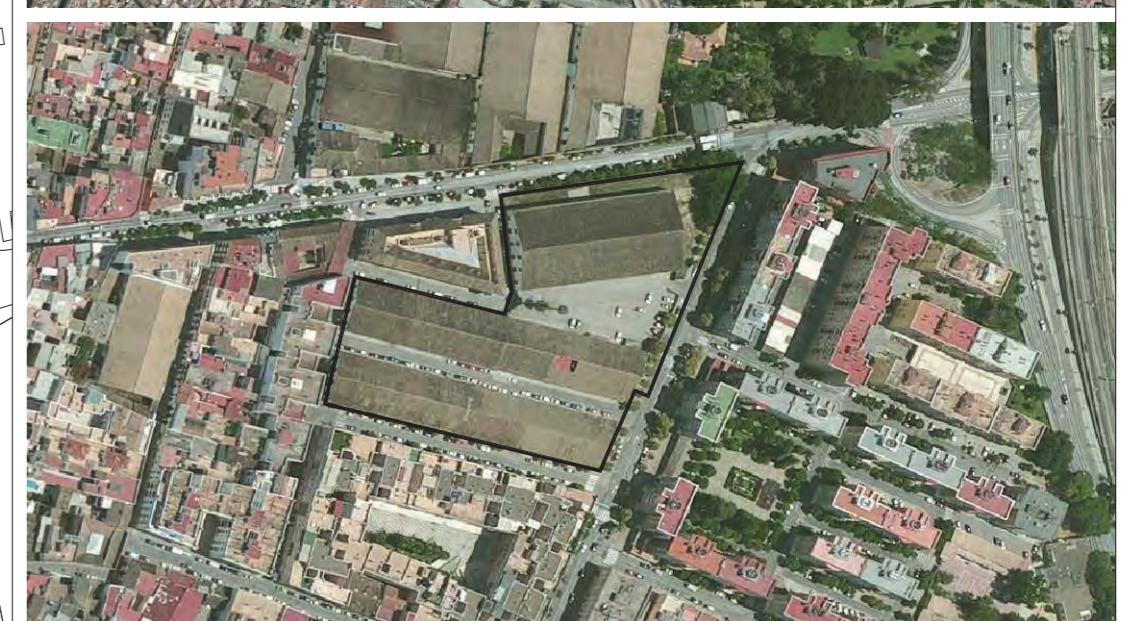
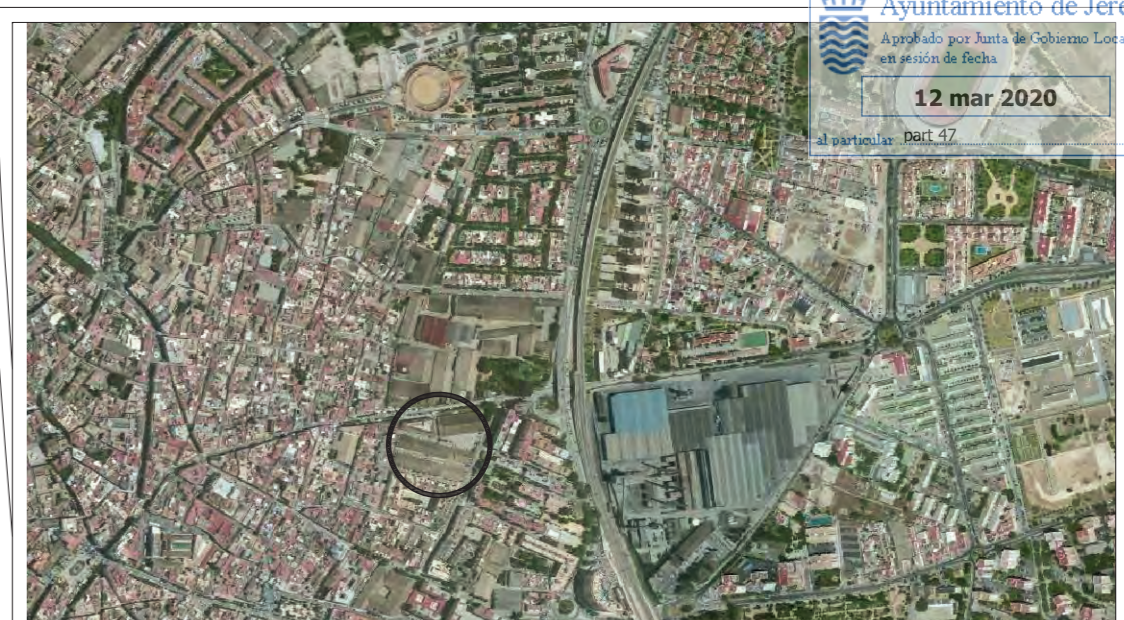


BX2N406084X3VM0
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

APROBADO por acuerdo de Pleno en sesión Extraordinaria y Urgente de 29 Abril 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Inicial del Documento de Modificación Puntual de las Determinaciones Urbanísticas del PGOU de Jerez en los tres inmuebles del antiguo Conjunto Bodeguero "De la Riva".

Juan Carlos Ultera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 30/04/2020



NUNADROLA S.L.
 11403 JEREZ DE LA FRONTERA

Ayuntamiento de Jerez
 BZN406084E/10
 Verificación de la integridad de:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificarfirma>
 APROBADO por el Pleno en sesión Extraordinaria y Urgente de 29 Abril 2020, al particular 6º de su Orden del Día. Aprobación literal del Documento de Modificación Puntual de las Determinaciones Urbanísticas del PGOU de Jerez en los tres inmuebles del antiguo Conjunto Bodeguero de "La Riva".
 Juan Carlos Ultera Gamero,
 Sr. Gral. Pleno en Jerez
 Órgano Apoyo Junta de Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
 Justificante: 30/04/2020

NUNADROLA S.L.
 11403 JEREZ DE LA FRONTERA

Ayuntamiento de Jerez
 BX2N4060843VM0
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
 APROBADO por acuerdo de Pleno en sesión Extraordinaria y Urgente de 29 Abril 2020, al particular 6º de su Orden del Día. Aprobación final del Documento de Modificación Puntual de las Determinaciones Urbanísticas del PGOU de Jerez en los tres inmuebles del antiguo Conjunto Bodeguero "De la Riva".
 Juan Carlos Ultrera Camargo, Sr. Gral. Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
 Justificante: 30/04/2020



| PARCELA | TITULAR | FINCA REGISTRAL EN ORIGEN | FINCAS REGISTRAL TRAS DIVISION HORIZONTAL | % EN RESTO DE FINCA MATRIZ (FINCA REGISTRAL Nº32547) | SUPERFICIE REAL SEGUN LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO |
|---------|----------------------------------|---------------------------|---|--|---|
| A | MIGUEL ORDONEZ Y ASOCIADOS S.L. | 32569 | DE 32579 A 32661 IMPARES | 26,334% | 2.799,49 m ² |
| B.1. | CARRID DIVERSIFICACION S.L. | 34045 | NO DIVIDIDA | 73,666% | 948,85 m ² |
| B.2. | CARRID DIVERSIFICACION S.L. | | NO DIVIDIDA | | 2.096,06 m ² |
| C | CARRID DIVERSIFICACION S.L. | 32573 | NO DIVIDIDA | | 2.523,89 m ² |
| D | CARRID DIVERSIFICACION S.L. | 32575 | NO DIVIDIDA | | 673,05 m ² |
| P | CARRID DIVERSIFICACION S.L. | 32577 | NO DIVIDIDA | | 1577,77 m ² |
| V | PROINDIVIO RESTO DE FINCA MATRIZ | 32567 | NO DIVIDIDA | | 4739,81 m ² |
| V.1. | AYUNTAMIENTO | 11839 | NO DIVIDIDA | | 227,57 m ² |

DE LA RIVA
 CONJUNTO RESIDENCIAL

MP.I.2.0 MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN LOS TRES INMUEBLES DEL ANTIGUO CONJUNTO BODEGUERO DE LA RIVA

Jerez de la Frontera I 11401 (Cádiz) **DICIEMBRE DE 2019**
 Serie I - Planos de información
 Estructura de la propiedad
 E1:400 A2

Promotores: CARRID DIVERSIFICACION S.L. MIGUEL ORDONEZ & ASOCIADOS S.L.

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



Ayuntamiento de Jerez
 Verificación de la integridad en:
 https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/

Ayuntamiento de Jerez
 BXC2N4060843VM0
 Verificación de la integridad en:
 https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/

APROBADO por acuerdo de Pleno en sesión Extraordinaria y Urgente de 29 Abril 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación final del Documento de Modificación Puntual de las Determinaciones Urbanísticas del PGOU de Jerez en los tres inmuebles del antiguo Conjunto Bodeguero "De la Riva".
 Juan Carlos Utrera Camargo, Sr. Gral. Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
 FIRMA ELECTRONICA Justificante 30/04/2020

MUNADROLA S.L.
 11403 JEREZ DE LA FRONTERA

IDENTIFICACION

Denominación Histórica:
 CL MATADERO, Nº 5, (11401), JEREZ DE LA FRONTERA
 CL MATADERO, Nº 5, (11401), JEREZ DE LA FRONTERA
 Sector: 10 Manzana: 65380 Parcela: 03

SITUACIÓN



CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS

Cronología Predominante: s. XIX
 Cronología Singular:
 Análisis Tipológico: Bodega
 Conservación Tipológica: Transformación histórica
 Uso actual: Actividad económica
 Estado conserv.aparente: Bueno

ANALISIS HISTÓRICO DESCRIPTIVO

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:

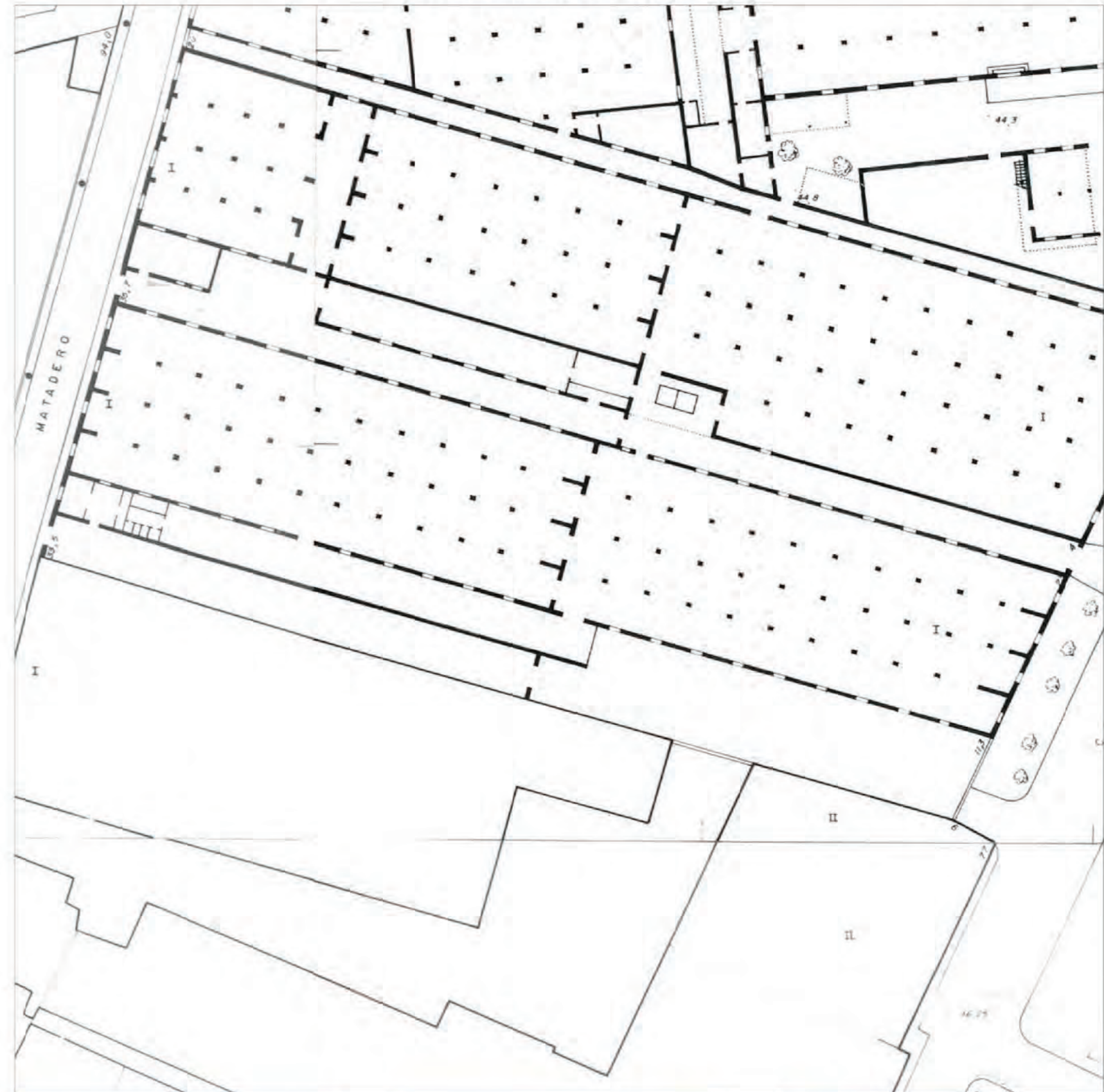
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

Clasificación Suelo: Suelo Urbano
 Altura edificac. I: II: III: IV: V: VI: VII:
 Interven.Admitida: Rehabilitación bodeguera A
 Color: Blanco
 Calific.Urbanística: Actividad económica
 Grado Catalogac.: Conservación Arquitectónica
 Interven.Fachada: Conservación tipológica
 Protección Arqueol: Nivel IV

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.

DETALLE DE LA FINCA



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



Ayuntamiento de Jerez
 Verificación de la integridad en:
 https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/

Ayuntamiento de Jerez
 B2XN4060843VM0
 Verificación de la integridad en:
 https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/

APROBADO por acuerdo de Pleno en sesión Extraordinaria y Urgente de 29 Abril 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación final del Documento de Modificación Puntual de las Determinaciones Urbanísticas del PGOU de Jerez en los tres inmuebles del antiguo Conjunto Bodeguero "De la Riva".
 Juan Carlos Utrera Camargo, Sr. Gral. Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA Justificante 30/04/2020

NUNADROLA S.L.
 11403 JEREZ DE LA FRONTERA

IDENTIFICACION

Denominación Histórica:
 CL MATADERO, Nº 3, (11401), JEREZ DE LA FRONTERA
 CL MATADERO, Nº 3, (11401), JEREZ DE LA FRONTERA
 Sector: 10 Manzana: 65380 Parcela: 02

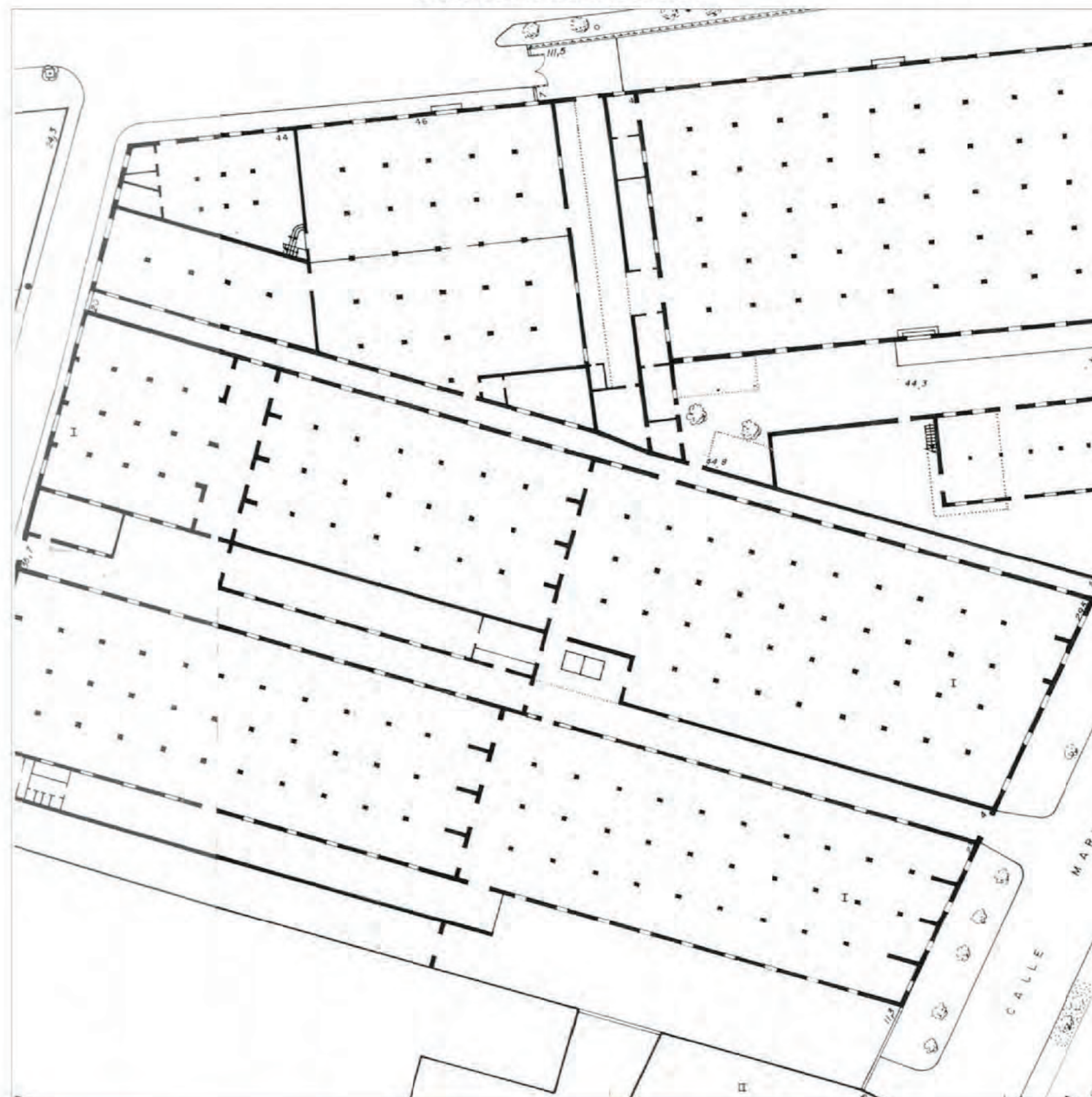
CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS

Cronología Predominante: s. XIX
 Cronología Singular:
 Análisis Tipológico: Bodega
 Conservación Tipológica: Transformación histórica
 Uso actual:
 Estado conserv.aparente: Regular

SITUACIÓN



DETALLE DE LA FINCA



ANALISIS HISTÓRICO DESCRIPTIVO

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 URBANÍSTICAS

Clasificación Suelo: Suelo Urbano no consolidado
 Altura edificac. I: II: III: IV: V: VI: VII:
 Interven.Admitida: Rehabilitación bodeguera A
 Color: Blanco
 Calific.Urbanística: Actividad económica
 Grado Catalogac.: Conservación Arquitectónica
 Interven.Fachada: Conservación tipológica
 Protección Arqueol: Nivel IV

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.



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



Ayuntamiento de Jerez
 Verificación de la integridad de la firma electrónica
 Aprobado por el Pleno en sesión Extraordinaria y Urgente de 29 Abril 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación del Documento de Modificación Puntual de las Determinaciones Urbanísticas del PGOU de Jerez en los tres inmuebles del antiguo Conjunto Bodeguero "De la Riva".
 Juan Carlos Ulbera Camargo, Sr. Gral. Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
 Justificante: 21/2/2020

Ayuntamiento de Jerez
 Verificación de la integridad de la firma electrónica
 B22N4060843VM0
 Verificación de la integridad en: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/
 APROBADO por acuerdo de Pleno en sesión Extraordinaria y Urgente de 29 Abril 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación del Documento de Modificación Puntual de las Determinaciones Urbanísticas del PGOU de Jerez en los tres inmuebles del antiguo Conjunto Bodeguero "De la Riva".
 Juan Carlos Ulbera Camargo, Sr. Gral. Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
 Justificante: 30/04/2020

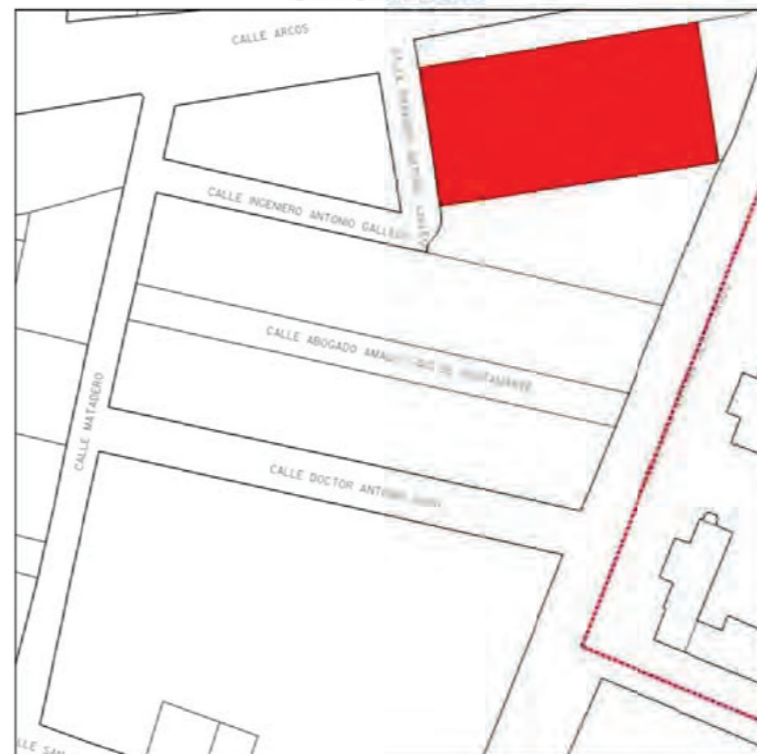
IDENTIFICACION

Denominación Histórica:
 CL ARCOS, Nº 0, (11402), JEREZ DE LA FRONTERA
 CL ARCOS, Nº 0, (11402), JEREZ DE LA FRONTERA
 Sector: 10 Manzana: 65380 Parcela: 10

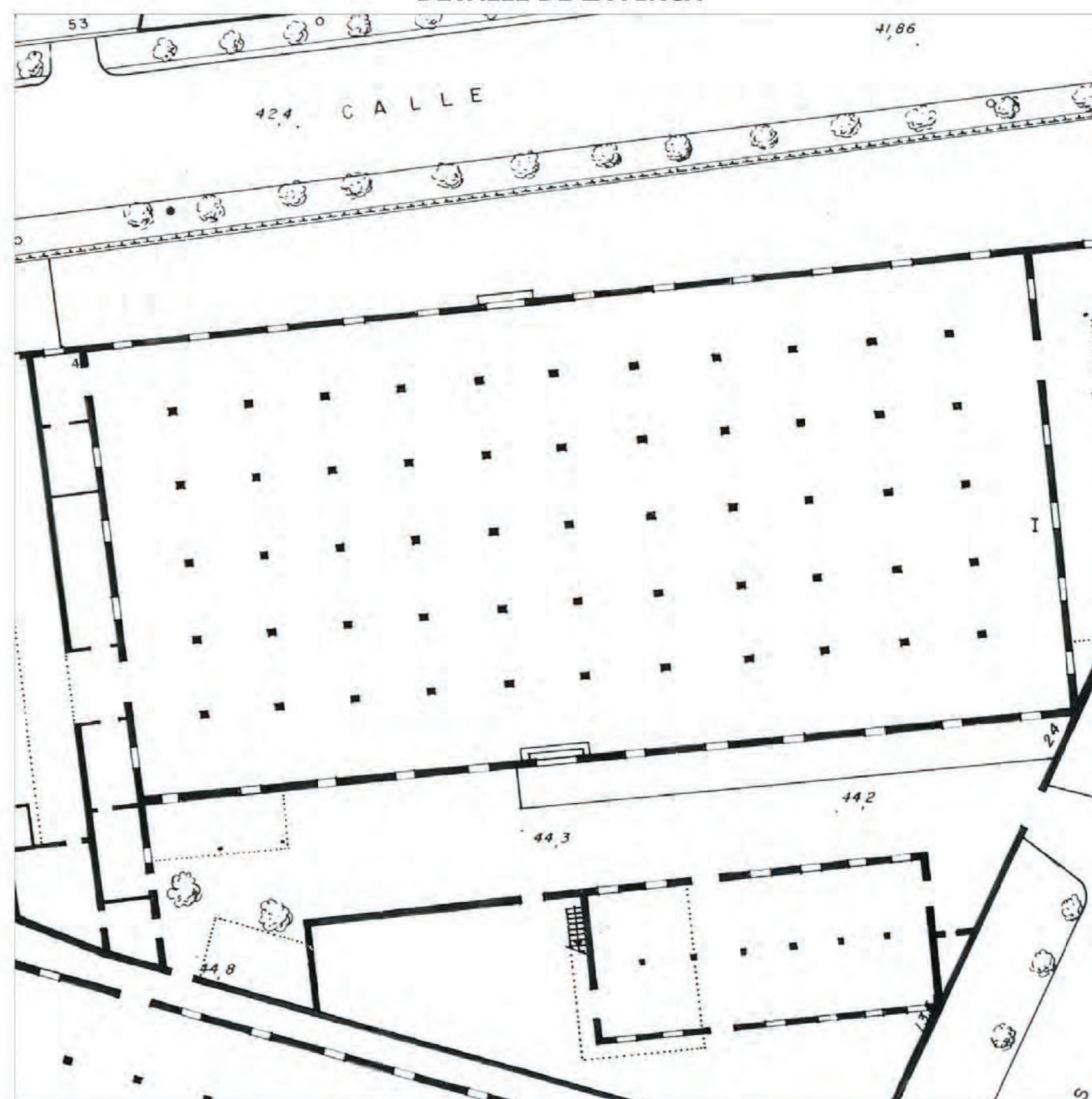
CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS

Cronología Predominante: Siglo XIX
 Cronología Singular:
 Análisis Tipológico: Bodega
 Conservación Tipológica: Original
 Uso actual: Sin uso
 Estado conserv.aparente: Regular

SITUACIÓN



DETALLE DE LA FINCA



ANALISIS HISTÓRICO DESCRIPTIVO

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:

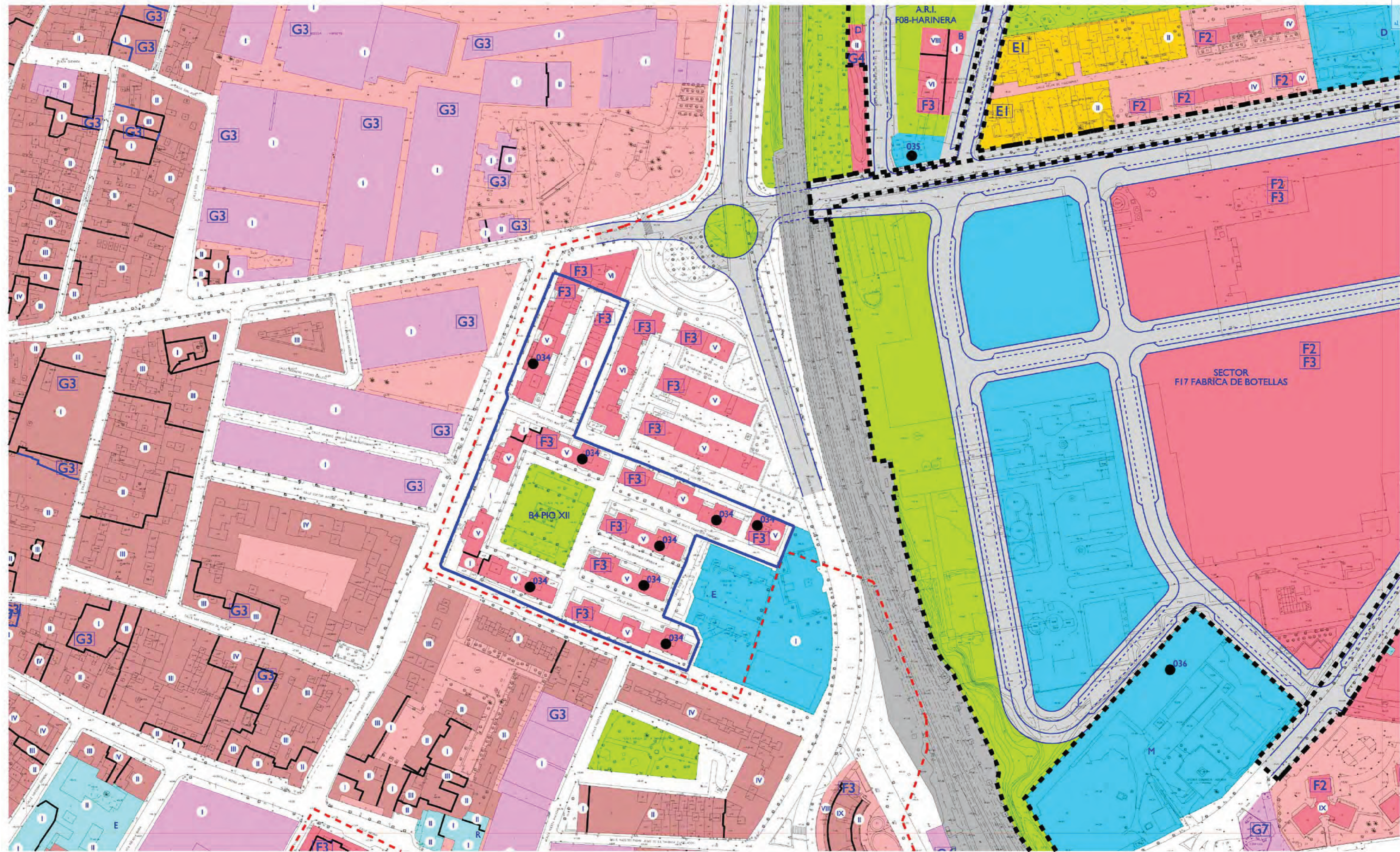
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

Clasificación Suelo: Suelo Urbano Calific.Urbanística: Actividad económica
 Altura edificac. I: II: III: IV: V: VI: VII:
 Interven.Admitida: Rehabilitación bodeguera A Grado Catalogac.: Interés Genérico
 Color: Blanco Interven.Fachada: Conservación tipológica
 Protección Arqueol: Nivel III

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.





AYUNTAMIENTO DE JEREZ
 NUNADROLA S.L.
 11403 JEREZ DE LA FRONTERA (CÁDIZ)
 B2X2N4060843VM0
 Verificación de la integridad en: <https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
 APROBADO por acuerdo de Pleno en sesión Extraordinaria y Urgente de 29 Abril 2020, al particular 6º de su Orden del Día. Aprobación literal del Documento de Modificación Puntual de las Determinaciones Urbanísticas del PGOU de Jerez en los tres inmuebles del antiguo Conjunto Bodeguero "De la Riva".
 Juan Carlos Utrera Camargo, Sr. Gra. Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 30/04/2020

- | | | | | |
|---|--|--|--|--|
| <p>SUELO URBANO:</p> <ul style="list-style-type: none"> RESIDENCIAL Y OTROS USOS COMPATIBLES EN CENTRO HISTÓRICO RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA TRADICIONAL C1 ALINEADA A FACHADA C2 RETRANQUEO A FACHADA < 3 C3 OTROS RESIDENCIAL UNIFAMILIARES EN HILERA D1 NUEVOS CRECIMIENTOS D2 NUEVOS CRECIMIENTOS PEDANIAS D3 OTROS RESIDENCIAL UNIFAMILIARES AISLADAS Y PAREADAS E1 AISLADA P. MIN. 500 / PAREADA P. MIN. 250 E2 AISLADA P. MIN. 500 / PAREADA P. MIN. 500 E3 AISLADA P. MINIMA 1200 | <p>RESIDENCIAL EDIFICIO DE VIVIENDAS</p> <ul style="list-style-type: none"> F1 ENTRE MEDIANERAS F2 AISLADO F3 OTROS ACTIVIDAD ECONOMICA G1 ENTRE MEDIANERAS G2 AISLADA EN PARCELA G3 BODEGA TRADICIONAL G4 EN ALTURA Y TERCARIO G5 GRAN SUPERFICIE COMERCIAL G6 INDUSTRIA SINGULAR G7 ESTACIONES DE SERVICIO ESPACIO NO EDIFICADO INTERIOR DE MANZANA EQUIPAMIENTO PUBLICO | <p>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:</p> <ul style="list-style-type: none"> USO GLOBAL RESIDENCIAL PROPUESTO USO GLOBAL ACTIVIDAD ECONOMICA PROPUESTA EQUIPAMIENTO PROPUESTO ESPACIO LIBRE PROPUESTO S. G. DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMENTOS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO VIAL PROPUESTO | <p>SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS SUPRALOCALES</p> <ul style="list-style-type: none"> SISTEMA GENERAL CANADA SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO AREAS SUSCEPTIBLES DE INCORPORARSE AL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO DELIMITACION DE SUELO URBANO DELIMITACION DE CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE (DPMT) LINEA DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO (DPMT) LINEA DE LIMITE DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION (DPMT) DELIMITACION FIGURAS DE PLANEAMIENTO CAMBIO DE ALTURA | <p>ALINEACION DE PLANTA BAJA O PASAJE PUBLICO</p> <p>ALINEACION INTERIOR RETRANQUEO OBLIGATORIO DE NUEVA PLANTA</p> <p>ALINEACION EXTERIOR DE NUEVA PLANTA</p> <p>LINEA DE RETRANQUEO MINIMO DE NUEVA PLANTA</p> <p>ALTURA MAXIMA</p> <p>EDIFICIO CATALOGADO FUERA DEL CONJUNTO HISTORICO</p> <p>ELEMENTOS A CONSERVAR</p> <p>FUERA DE ORDENACION-INTEGRAL</p> <p>DOTACIONAL:</p> <ul style="list-style-type: none"> A ASISTENCIAL C CULTURAL B COMERCIAL Y HOSTELERO D DEPORTIVO E EDUCACIONAL R RELIGIOSO O OCIO M ADMINISTRATIVO Y S. PUBLICOS |
|---|--|--|--|--|

ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA

MAYO 2008

EL PLAN

Plan General de Ordenación Urbanística

Jerez entre todos

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA

ESCALA 1:2000

| | | |
|------|------|------|
| F-14 | G-14 | H-14 |
| F-15 | G-15 | H-15 |
| F-16 | G-16 | H-16 |

NUNADROLA S.L.
 11403 JEREZ DE

Ayuntamiento de Jerez
 BX2N4060843VM0
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
 APROBADO por acuerdo de Pleno en sesión Extraordinaria y Urgente de 29 Abril 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación literal del Documento de Modificación Puntual de las Determinaciones Urbanísticas del PGOU de Jerez en los tres inmuebles del antiguo Conjunto Bodeguero "De la Riva".
 Juan Carlos Ultrera Camargo,
 Sr. Gral. Pleno en funciones
 Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 30/04/2020



| TRAMA | DESCRIPCIÓN | SUPERFICIE |
|-------|--------------------------------------|-------------------------|
| | ÁREA EFECTIVA DEL CONJUNTO BODEGUERO | 15.359,94m ² |
| | CESIONES PREVIAS A LA MP | 2.501,30m ² |
| | ÁREA DE LA MP | 12.858,64m ² |

DE LA RIVA
 CONJUNTO RESIDENCIAL

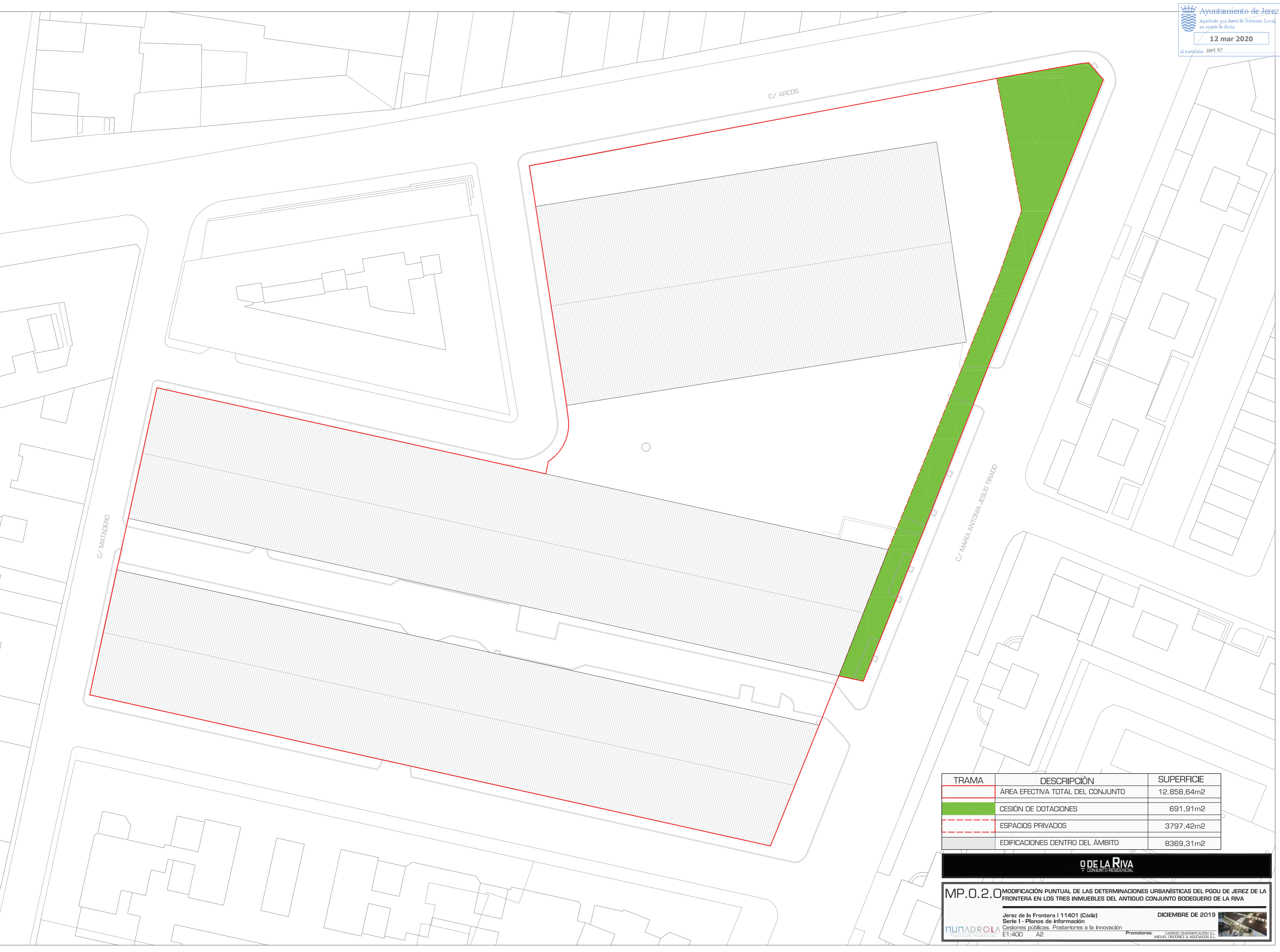
MP.0.1.0 MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN LOS TRES INMUEBLES DEL ANTIGUO CONJUNTO BODEGUERO DE LA RIVA

Jerez de la Frontera | 11401 (Cádiz) DICIEMBRE DE 2019

Serie I - Planos de información
 Cesiones públicas. Previa a la innovación

NUNADROLA CONSEJO REGULADOR DE LA INNOVACIÓN Promotores: CARRO DIVERSIFICACIÓN S.L. MIGUEL ORDÓÑEZ & ASOCIADOS S.L.

E1:400 A2



| TRAMA | DESCRIPCIÓN | SUPERFICIE |
|-------|----------------------------------|-------------|
| | ÁREA EFECTIVA TOTAL DEL CONJUNTO | 12.858,64m2 |
| | CESIÓN DE DOTACIONES | 691,91m2 |
| | ESPACIOS PRIVADOS | 3797,42m2 |
| | EDIFICACIONES DENTRO DEL ÁMBITO | 8369,31m2 |

DE LA RIVA
CONJUNTO RESIDENCIAL

MP.0.2.0 MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN LOS TRES INMUEBLES DEL ANTIGUO CONJUNTO BODEGUERO DE LA RIVA

Jerez de la Frontera I 11401 (Cádiz) DICIEMBRE DE 2019
 Serie I - Planos de información
 Cesiones públicas. Posteriores a la innovación
 Promotores: CARRIO DIVERSIFICACIÓN S.L. MIGUEL ORDÓÑEZ & ASOCIADOS S.L.

MUNADROLA
 E1:400 A2

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



IDENTIFICACION

Denominación Histórica:
CL MATADERO, Nº 5, (11401), JEREZ DE LA FRONTERA
CL MATADERO, Nº 5, (11401), JEREZ DE LA FRONTERA
Sector: 10 Manzana: 65380 Parcela: 03

SITUACIÓN



CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS

Cronología Predominante: s. XIX
Cronología Singular:
Análisis Tipológico: Bodega
Conservación Tipológica: Transformación histórica
Uso actual: Actividad económica
Estado conserv.aparente: Bueno

ANALISIS HISTÓRICO DESCRIPTIVO

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:

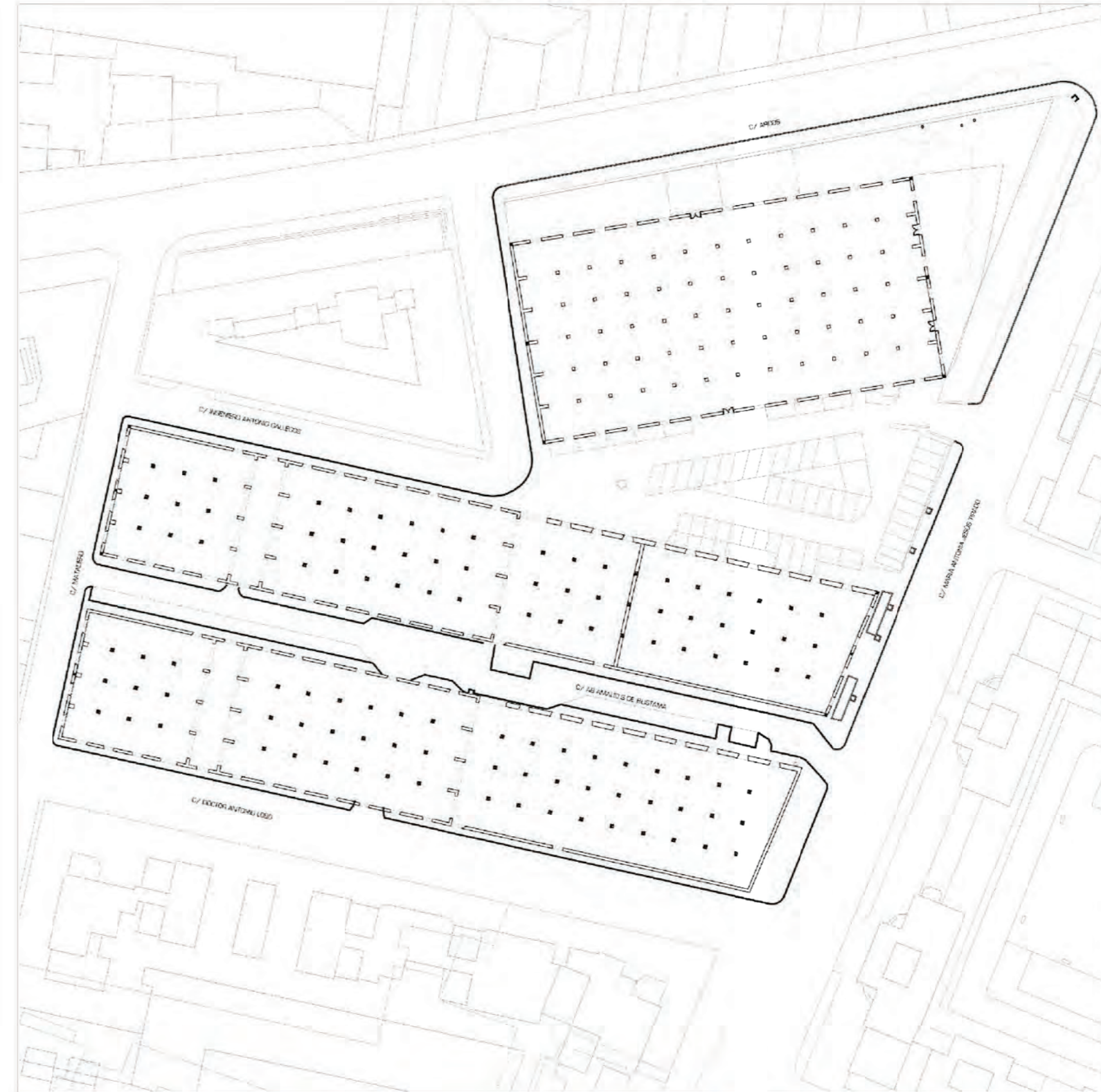
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

Clasificación Suelo: Suelo Urbano Calific.Urbanística: **Residencial**
Altura edificac. I: II: III: IV: V: VI: VII: Grado Catalogac.: Conservación Arquitectónica
Interven.Admitida: Rehabilitación bodeguera C Interven.Fachada: Conservación tipológica
Color: Blanco Protección Arqueol: Nivel IV

PRESCRIPCIONES DE CATALOGACIÓN E INTERVENCIÓN

Se conservará en la medida de lo posible el conjunto estructural y configurador de la edificación: Cerramiento exterior, cubiertas e incluso carpinterías, así como materiales y sistemas constructivos originales. Para los elementos funcionales que requieran cierta independencia: oficinas, aseos, almacenes y plantas altas de las viviendas podrán construirse entreplantas e independizar espacios con un máximo del 60% de la superficie en planta edificable interior.
Con el fin de permitir la ventilación e iluminación de las estancias del uso residencial, se permitirán modificaciones en la cubierta y aperturas en las mismas hasta un máximo de un 20% de la superficie en planta del edificio. A su vez, se permitirá la prolongación de los huecos de fachada hasta cota de suelo, así como la apertura de nuevos huecos que mantengan el ritmo.
Para el uso compatible de aparcamiento se permitirá la apertura de huecos de para la entrada de vehículos.

DETALLE DE LA FINCA



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



IDENTIFICACION

Denominación Histórica:
 CL MATADERO, Nº 3, (11401), JEREZ DE LA FRONTERA
 CL MATADERO, Nº 3, (11401), JEREZ DE LA FRONTERA
 Sector: 10 Manzana: 65380 Parcela: 02

SITUACIÓN



CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS

Cronología Predominante: s. XIX
 Cronología Singular:
 Análisis Tipológico: Bodega
 Conservación Tipológica: Transformación histórica
 Uso actual:
 Estado conserv.aparente: Regular

ANALISIS HISTÓRICO DESCRIPTIVO

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:

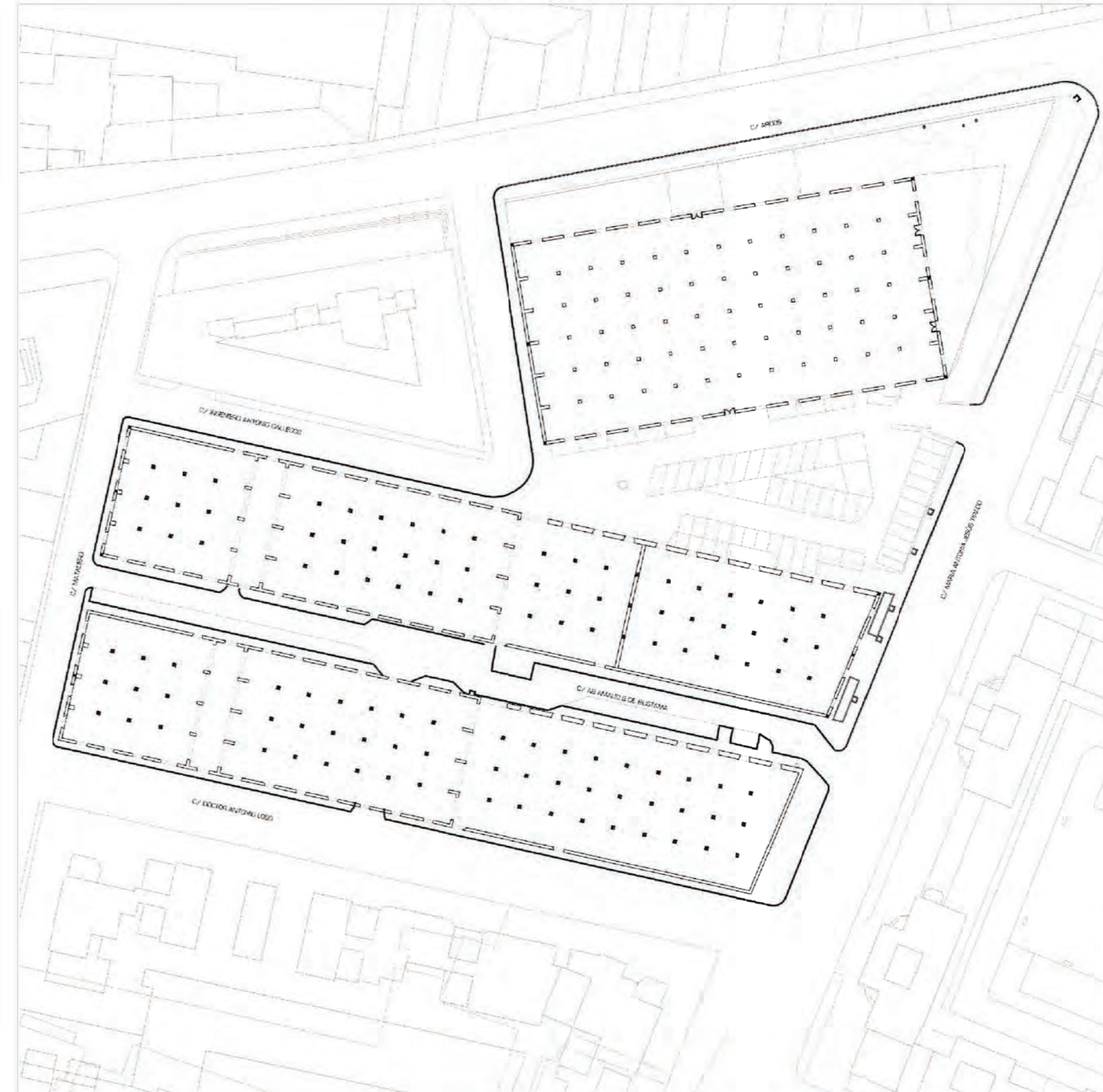
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

Clasificación Suelo: Suelo Urbano Calific.Urbanística: **Residencial**
 Altura edificac. I: II: III: IV: V: VI: VII:
 Grado Catalogac.: Conservación Arquitectónica
 Interven.Admitida: Rehabilitación bodeguera C Interven.Fachada: Conservación tipológica
 Color: Blanco Protección Arqueol: Nivel IV

PRESCRIPCIONES DE CATALOGACIÓN E INTERVENCIÓN

Se conservará en la medida de lo posible el conjunto estructural y configurador de la edificación: Cerramiento exterior, cubiertas e incluso carpinterías, así como materiales y sistemas constructivos originales. Para los elementos funcionales que requieran cierta independencia: oficinas, aseos, almacenes y plantas altas de las viviendas podrán construirse entreplantas e independizar espacios con un máximo del 60% de la superficie en planta edificable interior.
 Con el fin de permitir la ventilación e iluminación de las estancias del uso residencial, se permitirán modificaciones en la cubierta y aperturas en las mismas hasta un máximo de un 20% de la superficie en planta del edificio. A su vez, se permitirá la prolongación de los huecos de fachada hasta cota de suelo, así como la apertura de nuevos huecos que mantengan el ritmo.
 Para el uso compatible de aparcamiento se permitirá la apertura de huecos de para la entrada de vehículos.

DETALLE DE LA FINCA



Ayuntamiento de Jerez
 Verificación de la integridad en: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/

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

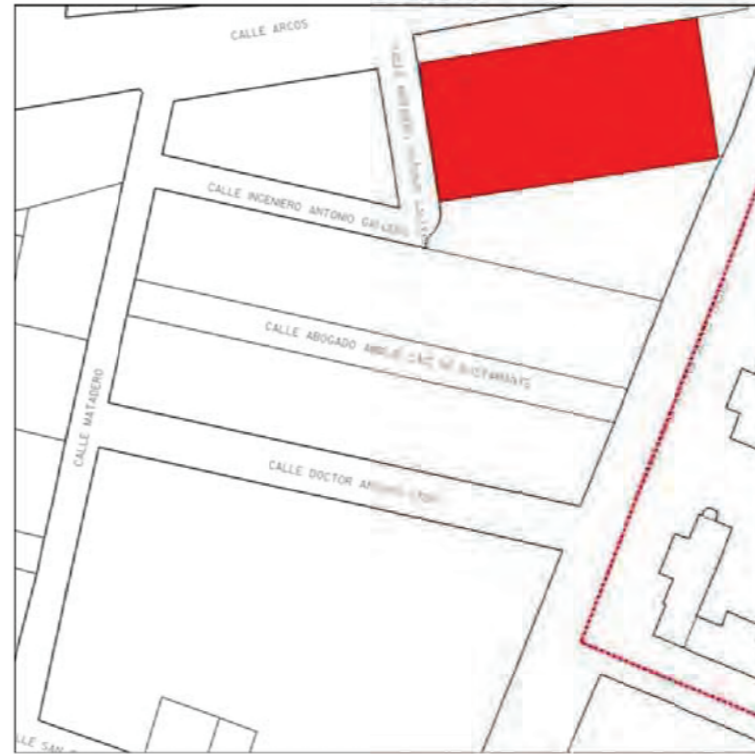
FICHA MODIFICADA



IDENTIFICACION

Denominación Histórica:
 CL ARCOS, Nº 0, (11402), JEREZ DE LA FRONTERA
 CL ARCOS, Nº 0, (11402), JEREZ DE LA FRONTERA
 Sector: 10 Manzana: 65380 Parcela: 10

SITUACIÓN



CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS

Cronología Predominante: Siglo XIX
 Cronología Singular:
 Análisis Tipológico: Bodega
 Conservación Tipológica: Original
 Uso actual: Sin uso
 Estado conserv.aparente: Regular

ANALISIS HISTÓRICO DESCRIPTIVO

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:

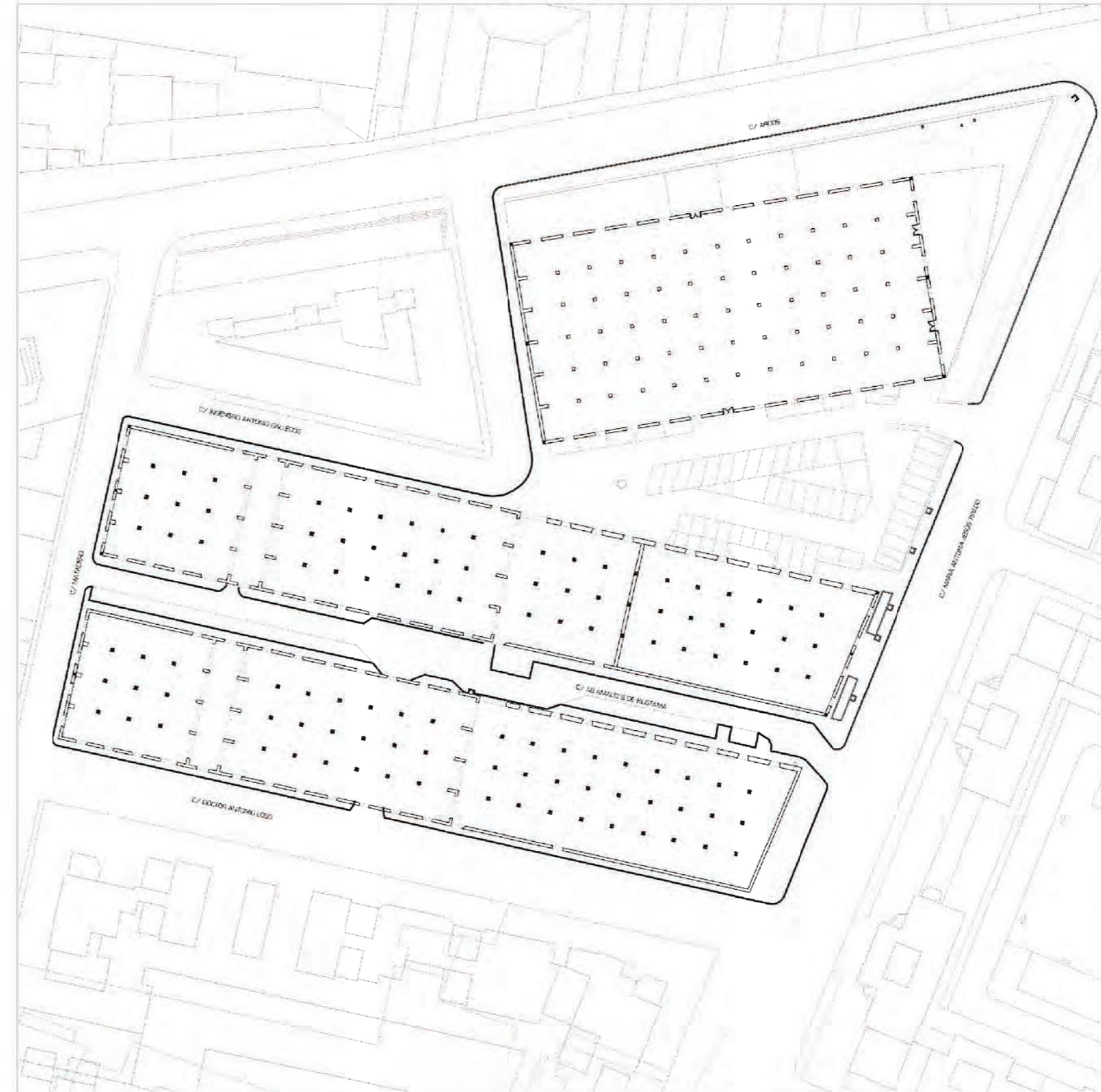
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

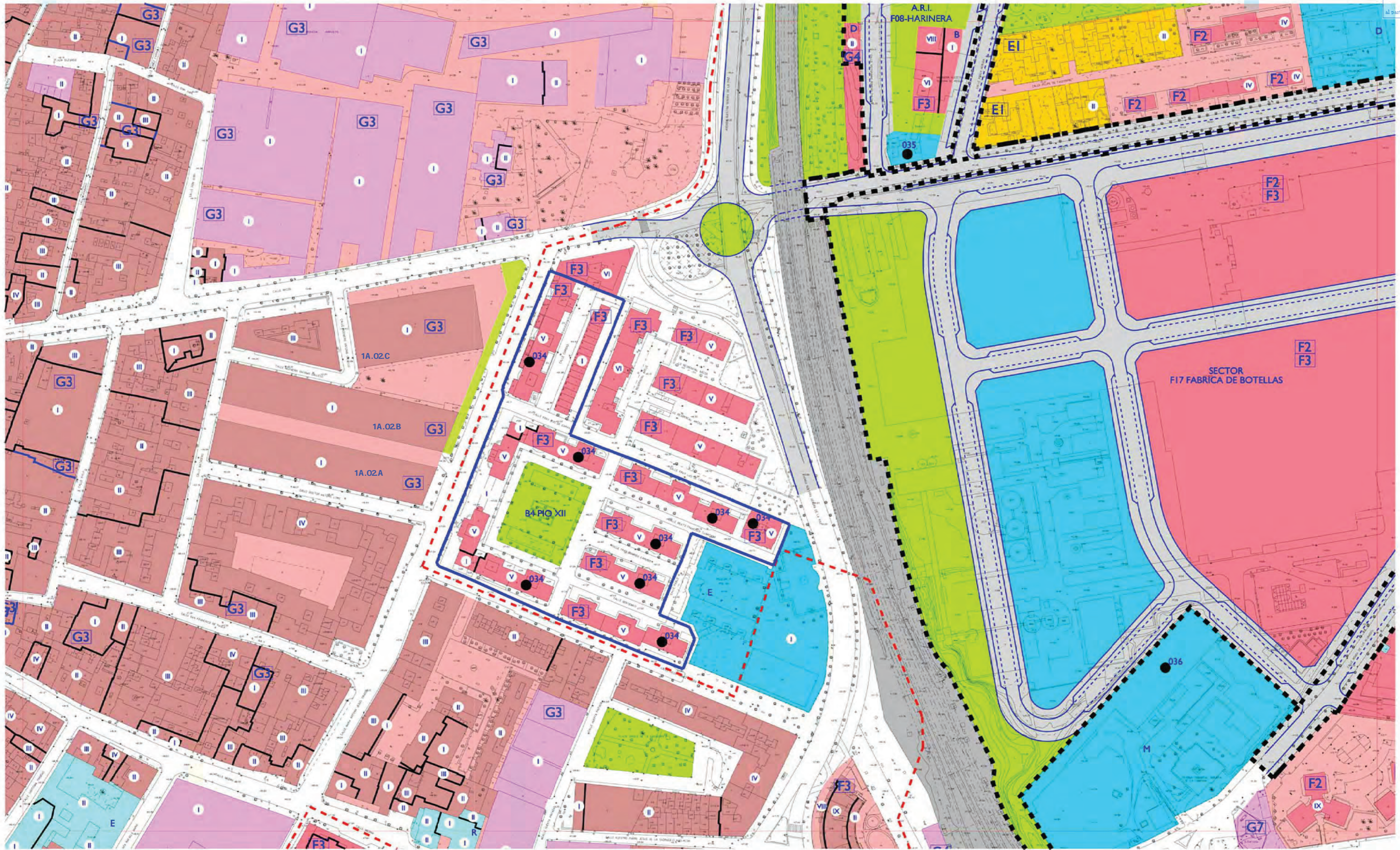
Clasificación Suelo: Suelo Urbano Calific.Urbánística: **Residencial**
 Altura edificac. I: II: III: IV: V: VI: VII:
 Interven.Admitida: Rehabilitación bodeguera B Interven.Fachada: Conservación tipológica
 Color: Blanco Protección Arqueol: Nivel III

PRESCRIPCIONES DE CATALOGACIÓN E INTERVENCIÓN

Se conservará en la medida de lo posible el conjunto estructural y configurador de la edificación: Cerramiento exterior, cubiertas e incluso carpinterías, así como materiales y sistemas constructivos originales. Para los elementos funcionales que requieran cierta independencia: oficinas, aseos, almacenes y plantas altas de las viviendas podrán construirse entreplantas e independizar espacios con un máximo del 40% de la superficie en planta para la entreplanta nivel 1 y un 16% para la entreplanta nivel 2
 Con el fin de permitir la ventilación e iluminación de las estancias del uso residencial, se permitirán modificaciones en la cubierta y aperturas en las mismas hasta un máximo de un 20% de la superficie en planta del edificio. A su vez, se permitirá la prolongación de los huecos de fachada hasta cota de suelo, así como la apertura de nuevos huecos que mantengan el ritmo.

DETALLE DE LA FINCA





- | | | | | |
|---|--|--|--|---|
| <p>SUELO URBANO:</p> <ul style="list-style-type: none"> RESIDENCIAL Y OTROS USOS COMPATIBLES EN CENTRO HISTORICO RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA TRADICIONAL C1 ALINEADA A FACHADA C2 RETRANQUEO A FACHADA < 3 C3 OTROS RESIDENCIAL UNIFAMILIARES EN HILERA D1 NUEVOS CRECIMIENTOS D2 NUEVOS CRECIMIENTOS PEDANIAS D3 OTROS RESIDENCIAL UNIFAMILIARES AISLADAS Y PAREADAS E1 AISLADA P. MIN. 500 / PAREADA P. MIN. 250 E2 AISLADA P. MIN. 800 / PAREADA P. MIN. 500 E3 AISLADA P. MINIMA 1200 | <ul style="list-style-type: none"> RESIDENCIAL EDIFICIO DE VIVIENDAS F1 ENTRE MEDIANERAS F2 AISLADO F3 OTROS ACTIVIDAD ECONOMICA G1 ENTRE MEDIANERAS G2 AISLADA EN PARCELA G3 BODEGA TRADICIONAL G4 EN ALTURA Y TERCIARIO G5 GRAN SUPERFICIE COMERCIAL G6 INDUSTRIA SINGULAR G7 ESTACIONES DE SERVICIO ESPACIO NO EDIFICADO INTERIOR DE MANZANA EQUIPAMIENTO PUBLICO | <ul style="list-style-type: none"> EQUIPAMIENTO PRIVADO ESPACIO LIBRE PUBLICO <p>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:</p> <ul style="list-style-type: none"> USO GLOBAL RESIDENCIAL PROPUESTO USO GLOBAL ACTIVIDAD ECONOMICA PROPUESTA EQUIPAMIENTO PROPUESTO ESPACIO LIBRE PROPUESTO S. G. DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMENTOS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO VIAL PROPUESTO | <ul style="list-style-type: none"> SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS SUPRALCALES SISTEMA GENERAL CANADA SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO AREAS SUSCEPTIBLES DE INCORPORARSE AL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO DELIMITACION DE SUELO URBANO DELIMITACION DE CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE (DPMT) LINEA DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO (DPMT) LINEA DE LIMITE DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION (DPMT) DELIMITACION FIGURAS DE PLANEAMIENTO CAMBIO DE ALTURA | <ul style="list-style-type: none"> ALINEACION DE PLANTA BAJA O PASAJE PUBLICO ALINEACION INTERIOR RETRANQUEO OBLIGATORIO DE NUEVA PLANTA ALINEACION EXTERIOR DE NUEVA PLANTA LINEA DE RETRANQUEO MINMO DE NUEVA PLANTA ALTURA MAXIMA EDIFICIO CATALOGADO FUERA DEL CONJUNTO HISTORICO ELEMENTOS A CONSERVAR FUERA DE ORDENACION-INTEGRAL <p>DOTACIONAL:</p> <ul style="list-style-type: none"> A ASISTENCIAL D DEPORTIVO O OCIO C CULTURAL E EDUCACIONAL R RELIGIOSO B COMERCIAL Y HOSTELERO S. PUBLICOS M ADMINISTRATIVO Y S. PUBLICOS |
|---|--|--|--|---|

ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA
 MODIFICADO OCTUBRE 2019

EL PLAN
 Plan General de Ordenación Urbánística
Jerez entre todos

ESCALA 1:2000

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA

| | | |
|------|-------------|------|
| F-14 | G-14 | H-14 |
| F-15 | G-15 | H-15 |
| F-16 | G-16 | H-16 |

NUNADROLA S.L.
 11403 JEREZ DE LA FRONTERA

Ayuntamiento de Jerez
 BXM4060843VM0
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
 APROBADO por acuerdo de Pleno en sesión Extraordinaria y Urgente de 29 Abril 2020, al particular 6º de su Orden del Día. Aprobación literal del Documento de Modificación Puntual de las Determinaciones Urbanísticas del PGOU de Jerez en los tres inmuebles del antiguo Conjunto Bodeguero "De la Riva".
 Juan Carlos Utrera Camargo,
 Sr. Gral. Pleno en funciones
 Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 30/04/2020



Ayuntamiento de Jerez
 FR2P40J172D2MX1
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
 Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 17 de diciembre de 2020, al Particular 5 del Orden del Día.
 Juan Carlos Ultera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 21/12/2020

1A.02 Conjunto Bodeguero "de la Riva"

La edificabilidad está considerada para cada uno de los tres edificios bodegueros:

| Edificio | Superficie m ² | Edificabilidad m ² | Tipología | Altura |
|---------------|---------------------------|-------------------------------|-----------|--------|
| 1A.02A | 2.799,49 | 4.479,18 | G3 | I |
| 1A.02B | 3.045,93 | 4.873,49 | G3 | I |
| 1A.02C | 2.523,89 | 3.937,27 | G3 | I |

Ayuntamiento de Jerez
 BX2N406084X3VM0
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
 APROBADO por acuerdo de Pleno en sesión Extraordinaria y Urgente de 29 Abril 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Inicial del Documento de Modificación Puntual de las Determinaciones Urbanísticas del PGOU de Jerez en los tres inmuebles del antiguo Conjunto Bodeguero "De la Riva".
 Juan Carlos Ultera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 30/04/2020

**Ayuntamiento de Jerez**
FR2P40J172D2M1
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 17 de diciembre de 2020, al Particular 5 del Orden del Día.
Juan Carlos Utrera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 21/12/2020

8. RESUMEN EJECUTIVO.

PREÁMBULO

Se redacta el presente anexo de resumen Ejecutivo a esta modificación puntual de acuerdo al artículo 19.3 de la LOUA para que de manera clara y en un lenguaje apropiado a la comprensión por la ciudadanía de la función pública del urbanismo se puedan entender los objetivos y finalidades de este instrumento de planeamiento.

RESUMEN EJECUTIVO

El objetivo de la propuesta es la modificación puntual de las condiciones de rehabilitación de tres edificaciones catalogadas, admitiendo un mayor grado de compartimentación y un aumento de posibilidades de construir entreplantas, favoreciendo la implantación de usos residenciales, propios de la zona de ordenanza donde se ubican los tres inmuebles, antiguo complejo bodeguero conocido como "De la Riva" sito entre las calles Arcos, María Antonia de Jesús Tirado, Dr. Antonio Lobo y Matadero de la ciudad de Jerez de la Frontera.

La actuación edificatoria **no implica alteraciones esenciales en la estructura exterior de los cascos ni aumento de altura o volumen, tan solo su rehabilitación interior** para adaptarlos, en su caso, al uso residencial como admisible para esta tipología G3.


Para ello es necesaria la adecuación de las fichas de catálogo de modo que en los edificios el grado de intervención admitida sea el de rehabilitación bodeguera B y C en sustitución de la rehabilitación bodeguera A.

La implantación del uso admisible residencial tiene como objetivo la de recuperar el patrimonio a través de la innovación mediante actuaciones edificatorias convirtiendo espacios bodegueros en usos residenciales de calidad y adaptados las nuevas tecnologías, para evitar la pérdida de identidad de la ciudad en su concepto de monumentalidad difusa, evitando que el abandono paulatino de estos edificios que configuran la singularidad de la ciudad de Jerez vayan irremediadamente desapareciendo.

Esta intervención se realiza además garantizando el nivel de protección que actualmente poseen los edificios, no modificando parámetro alguno en sus grados de protección como interés genérico y conservación arquitectónica. La modificación de la intervención admitida tiene como consecuencia únicamente un incremento de la entreplanta, pasando, para la bodega C a un límite del 40% sobre cada una de las plantas inmediatamente inferior y en las bodegas A y B a un 60% de la superficie de la planta baja. Esta revisión de las posibilidades de intervención tiene como consecuencia el cambio de trama de color del plano de ordenación pormenorizada completa G-15 y añadir en el Tomo II de la memoria del PGOU en el anexo de fichas del ámbito de planeamiento de desarrollo y/o gestión, al apartado A de ámbitos del suelo urbano el cuadro de reparto de edificabilidad por cada edificio.

Las actuaciones edificatorias justificadas para el uso admisible residencial para la tipología G3 Bodega Tradicional, que es la que establece el PGOU para definir la edificación característica de nuestra ciudad, generalmente en forma de nave de una o varás crujías y cuyo origen fue la crianza de vinos, **no comporta la alteración integral de la ordenación establecida por el PGOU** de Jerez de la Frontera. En consecuencia, **la propuesta de Modificación Puntual no afecta, ni sustancial ni puntualmente, a las determinaciones de la ordenación estructural del PGOU de Jerez de la Frontera.**

La Modificación Puntual del PGOU posibilitará llevar a cabo una **actuación edificatoria de rehabilitación interior de los antiguos cascos bodegueros de conformidad con lo dispuesto por el artículo 7.2.b 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 ampliando las posibilidades de intervención establecidas en la ficha de catalogación. La propuesta de modificación de las condiciones de rehabilitación supone, en coherencia con los artículos 9.6.28, 9.6.29 y 9.6.30 del vigente PGOU, una asignación de mayor edificabilidad, que genera una actuación de dotación de conformidad con el artículo 7.1.b del citado cuerpo legal.** En el apartado 5 del presente documento, relacionando los artículos citados con el artículo 36 de la Ley 7/2002 (LOUA) en su apartado 2º. a.2ª, se señala literalmente que toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.

**Ayuntamiento de Jerez**
BX2N406084X3VM0
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
APROBADO por acuerdo de Pleno en sesión Extraordinaria y Urgente de 29 Abril 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Inicial del Documento de Modificación Puntual de las Determinaciones Urbanísticas del PGOU de Jerez en los tres inmuebles del antiguo Conjunto Bodeguero "De la Riva".
Juan Carlos Utrera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 30/04/2020

Ayuntamiento de Jerez

FR2P40J172DMX1
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 17 de diciembre de 2020, al Particular 5 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 21/12/2020

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN LOS TRES INMUEBLES DEL ANTIGUO CONJUNTO BODEGUERO "DE LA RIVA"
Jerez de la Frontera | diciembre 2019

Ayuntamiento de Jerez
Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha

12 mar 2020

al particular part 47

Con a la tramitación de la modificación puntual se pretende:

- 5. Concretar la cesión formal, unilateral y gratuita en escritura pública a favor del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera de dos viales previstos por el PGOU**, mediante la elaboración de un convenio previo correspondientes a las hoy conocidas como calle Ingeniero Antonio Gallegos y calle Doctor Antonio Lobo, con una superficie de 2.501,30 m2. Esta cesión da lugar a la consiguiente mejora de la trama urbana sin coste alguno para el Ayuntamiento. Estos viales actualmente en uso público no han sido adquiridos formalmente por título alguno por parte del Ayuntamiento como administración urbanística actuante.
- 6. Recuperar y poner en valor para la ciudad** tres cascos bodegueros, con elementos de cierta singularidad patrimonial y simbólica, actualmente sin uso vinatero.
- 7. Mejorar la oferta residencial** en el suelo urbano consolidado del centro histórico de la ciudad.
- 8. Mejorar la trama urbana de la ciudad** en la calle Arcos, posibilitando su ensanche en la zona próxima a su intercesión con calle María Antonia Jesús Tirado con zona ajardinada.

En base a lo expuesto se considera justificada expresa y concretamente las mejoras que la Modificación Puntual supone para el bienestar de la población y que la misma está fundada en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en la LOUA de acuerdo a lo dispuesto por su artículo 36. 2.a.1ª

La modificación puntual para cumplir la media de cesión dotacional establecida en 1.123,89m2 plantea una cesión en suelos dotacionales de 691,91m2 y una compensación económica por los 431,98m2 restantes de a favor del Ayuntamiento de Jerez.

Para la adquisición del 10% del aprovechamiento sobre la edificabilidad aumentada se plantea una compensación económica a favor del Ayuntamiento de Jerez por las 408,37 unidades de aprovechamiento que le corresponden a la administración.

La Modificación Puntual implica además de lo reseñado en su objetivo la recalificación como espacio libre privado de la actualmente denominada calle Abogado Amalio S. de Bustamante calificada por el PGOU vigente como viario público. La justificación y oportunidad de esta recalificación trae causa del propio objetivo de la modificación puntual ya expuesto y considera que este vial propuesto, sin perjuicio de que todavía resulta ser de titularidad privada, carece de entidad alguna en la trama viaria del ámbito y adolece de un grado de urbanización adecuado conforme a los estándares exigibles para este tipo de vías. La recalificación de este espacio es necesaria para concretar la actuación edificatoria de rehabilitación interior de los inmuebles al dotar a estos de un espacio libre privado esencial para albergar usos residenciales.

El documento además consta de planos de información y ordenación, además de una serie de anexos complementarios para dar cumplimiento al trámite administrativo.

Como síntesis de la modificación se adjunta el cuadro explicativo comparativo.

| CLASIFICACIÓN | DETERMINACIONES PGOU VIGENTE | | DETERMINACIONES PROPUESTA EN MP | |
|--|--|------------------------|--|--|
| | SUELO URBANO CONSOLIDADO | | SUELO URBANO CONSOLIDADO | |
| CALIFICACIÓN URBANÍSTICA/USO | USO GLOBAL RESIDENCIAL | | USO GLOBAL RESIDENCIAL | |
| GRADO DE CATALOGACIÓN | BODEGA A. N2.CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA BODEGA B. N3.CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA BODEGA C.N3.INTERÉS GENÉRICO | | BODEGA A. N2.CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA BODEGA B. N3.CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA BODEGA C.N3.INTERÉS GENÉRICO | |
| INTERVENCIONES ADMITIDAS | BODEGA A. REHABILITACIÓN BODEGUERA A BODEGA B. REHABILITACIÓN BODEGUERA A BODEGA C. REHABILITACIÓN BODEGUERA A | | BODEGA A. REHABILITACIÓN BODEGUERA C BODEGA B. REHABILITACIÓN BODEGUERA C BODEGA C. REHABILITACIÓN BODEGUERA B | |
| SUPERFICIE CONJUNTO BODEGUERO. m2 | 15.359,94 | | 15.359,94 | |
| SUPERFICIE OCUPADA POR EDIFICACIÓN. m2 | BODEGA A. S.R_2.770,33 | LEVANTAMIENTO_2.799,49 | BODEGA A. 2.799,49 | |
| | BODEGA B. S.R_3.012,64 | LEVANTAMIENTO_3.045,93 | BODEGA B. 3.045,93 | |
| | BODEGA C. S.R_2.504,60 | LEVANTAMIENTO_2.523,89 | BODEGA C. 2.523,89 | |
| TOTAL. m2 | S.R_8.287,57 | LEVANTAMIENTO 8.369,31 | 8.369,31 | |
| MÁXIMA EDIFICABILIDAD. m2 | BODEGA A. 3.079,44 | | BODEGA A. 4.479,18 | |
| | BODEGA B. 3.350,72 | | BODEGA B. 4.873,49 | |
| | BODEGA C. 2.776,28 | | BODEGA C. 3.937,27 | |
| TOTAL. m2 | 9.206,24 | | 13.289,94 | |
| MÁXIMA %OCUPACIÓN ENTREPLANTA | BODEGA A. 10% | | BODEGA A. 60% | |
| | BODEGA B. 10% | | BODEGA B. 60% | |
| | BODEGA C. 10% | | BODEGA C. 40%+16% | |
| INCREMENTO EDIFICABILIDAD. m2 | | | 4.083,70 | |

En cuanto a su desglose edificio por edificio:

| BODEGAS LA RIVA | SUELO | EDIFICABILIDAD ACTUAL (10% ENTREPLANTAS) | PROPUESTA MODIFICACIÓN (60%-40% ENTREPLANTAS) | DIFERENCIA DE EDIFICABILIDAD |
|--|----------|--|---|------------------------------|
| | m2 | m2 | m2 | m2 |
| BODEGA A | 2.799,49 | 3.079,44 | 4.479,18 | 1.399,75 |
| BODEGA B | 3.045,93 | 3.350,52 | 4.873,49 | 1.522,97 |
| BODEGA C | 2.523,89 | 2.776,28 | 3.937,27 | 1.160,99 |
| TOTAL INCREMENTO EDIFICABILIDAD | | | | 4.083,70 |

Ayuntamiento de Jerez
 BX21406084X3VMU
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

APROBADO por acuerdo de Pleno en sesión Extraordinaria y Urgente de 29 Abril 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Inicial del Documento de Modificación Puntual de las Determinaciones Urbanísticas del PGOU de Jerez en los tres inmuebles del antiguo Conjunto Bodeguero "De la Riva".

Juan Carlos Utrera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones
 Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

Cuadro del apartado A. de ámbitos del suelo urbano consolidado.

| BODEGAS LA RIVA | SUELO | EDIFICABILIDAD | TIPOLOGIA | ALTURA |
|-----------------|----------|----------------|-----------|--------|
| | m2 | m2 | | |
| BODEGA A | 2.799,49 | 4.479,18 | G3 | I |
| BODEGA B | 3.045,93 | 4.873,49 | G3 | I |
| BODEGA C | 2.523,89 | 3.937,27 | G3 | I |

**Ayuntamiento de Jerez**


FR2P40J172D2MX1
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 17 de diciembre de 2020, al Particular 5 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultera Camargo,
Secr. Gral Pleno en funciones
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 21/12/2020

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN LOS TRES INMUEBLES DEL ANTIGUO CONJUNTO BODEGUERO "DE LA RIVA"
Jerez de la Frontera | diciembre 2019

**Ayuntamiento de Jerez**
Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha

12 mar 2020

al particular part 47

PLANIMETRÍA ADJUNTA AL RESUMEN EJECUTIVO

- 1) Plano I.6.0_Ordenación pormenorizada PGOU vigente (Plano G-15).
- 2) O.6.0_Ordenación pormenorizada PGOU propuesta (Plano G-15).

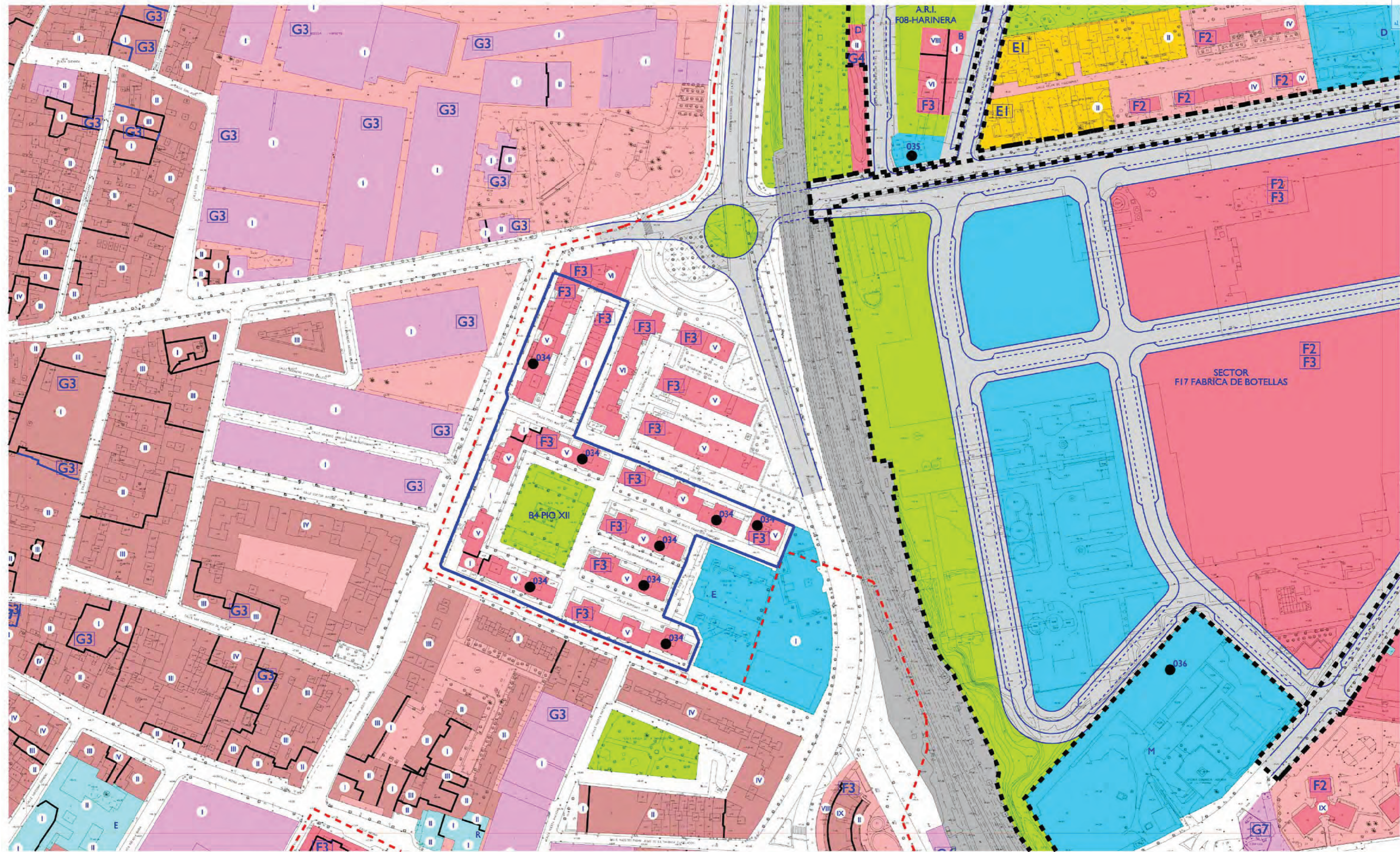
**Ayuntamiento de Jerez**

BX2N406084X3VM0
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

APROBADO por acuerdo de Pleno en sesión Extraordinaria y Urgente de 29 Abril 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Inicial del Documento de Modificación Puntual de las Determinaciones Urbanísticas del PGOU de Jerez en los tres inmuebles del antiguo Conjunto Bodeguero "De la Riva".

Juan Carlos Ultera Camargo,
Secr. Gral Pleno en funciones
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 30/04/2020



AYUNTAMIENTO DE JEREZ
 NUNADROLA S.L.
 11403 JEREZ DE LA FRONTERA (CÁDIZ)
 FIRMA ELECTRONICA Justificante: 30/04/2020

AYUNTAMIENTO DE JEREZ
 BXM24060843VM0
 Verificación de la integridad en: <https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
 APROBADO por acuerdo de Pleno en sesión Extraordinaria y Urgente de 29 Abril 2020, al particular 6º de su Orden del Día. Aprobación literal del Documento de Modificación Puntual de las Determinaciones Urbanísticas del PGOU de Jerez en los tres inmuebles del antiguo Conjunto Bodeguero "De la Riva".
 Juan Carlos Utrera Camargo, Sr. Gral. Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
 FIRMA ELECTRONICA Justificante: 30/04/2020

- | | | | | |
|---|--|---|--|---|
| <p>SUELO URBANO:</p> <ul style="list-style-type: none"> RESIDENCIAL Y OTROS USOS COMPATIBLES EN CENTRO HISTÓRICO RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA TRADICIONAL C1 ALINEADA A FACHADA C2 RETRANQUEO A FACHADA < 3 C3 OTROS RESIDENCIAL UNIFAMILIARES EN HILERA D1 NUEVOS CRECIMIENTOS D2 NUEVOS CRECIMIENTOS PEDANIAS D3 OTROS RESIDENCIAL UNIFAMILIARES AISLADAS Y PAREADAS E1 AISLADA P. MIN. 500 / PAREADA P. MIN. 250 E2 AISLADA P. MIN. 500 / PAREADA P. MIN. 500 E3 AISLADA P. MINIMA 1200 | <p>RESIDENCIAL EDIFICIO DE VIVIENDAS</p> <ul style="list-style-type: none"> F1 ENTRE MEDIANERAS F2 AISLADO F3 OTROS ACTIVIDAD ECONOMICA G1 ENTRE MEDIANERAS G2 AISLADA EN PARCELA G3 BODEGA TRADICIONAL G4 EN ALTURA Y TERCARIO G5 GRAN SUPERFICIE COMERCIAL G6 INDUSTRIA SINGULAR G7 ESTACIONES DE SERVICIO ESPACIO NO EDIFICADO INTERIOR DE MANZANA EQUIPAMIENTO PUBLICO | <p>EQUIPAMIENTO PRIVADO</p> <ul style="list-style-type: none"> ESPACIO LIBRE PUBLICO <p>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:</p> <ul style="list-style-type: none"> USO GLOBAL RESIDENCIAL PROPUESTO USO GLOBAL ACTIVIDAD ECONOMICA PROPUESTA EQUIPAMIENTO PROPUESTO ESPACIO LIBRE PROPUESTO S. G. DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMENTOS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO VIAL PROPUESTO | <p>SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS SUPRALOCALES</p> <ul style="list-style-type: none"> SISTEMA GENERAL CANADA SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO AREAS SUSCEPTIBLES DE INCORPORARSE AL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO DELIMITACION DE SUELO URBANO DELIMITACION DE CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE (DPMT) LINEA DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO (DPMT) LINEA DE LIMITE DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION (DPMT) DELIMITACION FIGURAS DE PLANEAMIENTO CAMBIO DE ALTURA | <p>ALINEACION DE PLANTA BAJA O PASAJE PUBLICO</p> <p>ALINEACION INTERIOR RETRANQUEO OBLIGATORIO DE NUEVA PLANTA</p> <p>ALINEACION EXTERIOR DE NUEVA PLANTA</p> <p>LINEA DE RETRANQUEO MINIMO DE NUEVA PLANTA</p> <p>ALTURA MAXIMA</p> <p>EDIFICIO CATALOGADO FUERA DEL CONJUNTO HISTORICO</p> <p>ELEMENTOS A CONSERVAR</p> <p>FUERA DE ORDENACION-INTEGRAL</p> <p>DOTACIONAL:</p> <ul style="list-style-type: none"> A ASISTENCIAL C CULTURAL B COMERCIAL Y HOSTELERO D DEPORTIVO E EDUCACIONAL R RELIGIOSO O OCIO M ADMINISTRATIVO Y S. PUBLICOS |
|---|--|---|--|---|

ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA

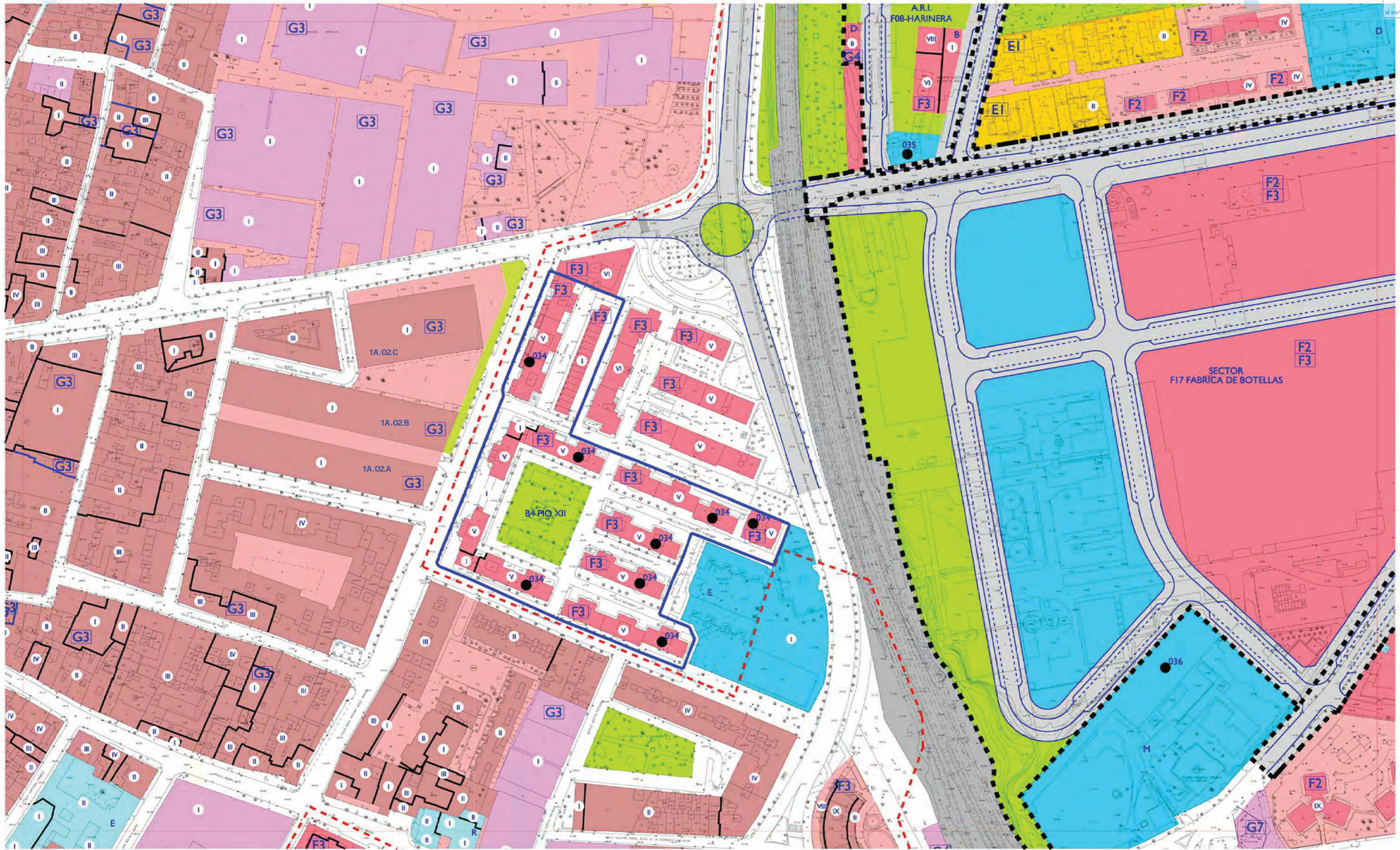
MAYO 2008

EL PLAN
 Plan General de Ordenación Urbanística
 Jerez entre todos

ESCALA 1:2000

| | | |
|------|------|------|
| F-14 | G-14 | H-14 |
| F-15 | G-15 | H-15 |
| F-16 | G-16 | H-16 |

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA



- | | | | | |
|---|--|--|--|---|
| <p>SUELO URBANO:</p> <ul style="list-style-type: none"> RESIDENCIAL Y OTROS USOS COMPATIBLES EN CENTRO HISTORICO RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA TRADICIONAL C1 ALINEADA A FACHADA C2 RETRANQUEO A FACHADA < 3 C3 OTROS RESIDENCIAL UNIFAMILIARES EN HILERA D1 NUEVOS CRECIMIENTOS D2 NUEVOS CRECIMIENTOS PEDANIAS D3 OTROS RESIDENCIAL UNIFAMILIARES AISLADAS Y PAREADAS E1 AISLADA P. MIN. 500 / PAREADA P. MIN. 250 E2 AISLADA P. MIN. 800 / PAREADA P. MIN. 500 E3 AISLADA P. MINIMA 1200 | <ul style="list-style-type: none"> RESIDENCIAL EDIFICIO DE VIVIENDAS F1 ENTRE MEDIANERAS F2 AISLADO F3 OTROS ACTIVIDAD ECONOMICA G1 ENTRE MEDIANERAS G2 AISLADA EN PARCELA G3 BODEGA TRADICIONAL G4 EN ALTURA Y TERCIARIO G5 GRAN SUPERFICIE COMERCIAL G6 INDUSTRIA SINGULAR G7 ESTACIONES DE SERVICIO ESPACIO NO EDIFICADO INTERIOR DE MANZANA EQUIPAMIENTO PUBLICO | <ul style="list-style-type: none"> EQUIPAMIENTO PRIVADO ESPACIO LIBRE PUBLICO <p>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:</p> <ul style="list-style-type: none"> USO GLOBAL RESIDENCIAL PROPUESTO USO GLOBAL ACTIVIDAD ECONOMICA PROPUESTA EQUIPAMIENTO PROPUESTO ESPACIO LIBRE PROPUESTO S. G. DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMENTOS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO VIAL PROPUESTO | <ul style="list-style-type: none"> SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS SUPRALCALES SISTEMA GENERAL CANADA SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO AREAS SUSCEPTIBLES DE INCORPORARSE AL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO DELIMITACION DE SUELO URBANO DELIMITACION DE CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE (DPMT) LINEA DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO (DPMT) LINEA DE LIMITE DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION (DPMT) DELIMITACION FIGURAS DE PLANEAMIENTO CAMBIO DE ALTURA | <ul style="list-style-type: none"> ALINEACION DE PLANTA BAJA O PASAJE PUBLICO ALINEACION INTERIOR RETRANQUEO OBLIGATORIO DE NUEVA PLANTA ALINEACION EXTERIOR DE NUEVA PLANTA LINEA DE RETRANQUEO MINMO DE NUEVA PLANTA ALTURA MAXIMA EDIFICIO CATALOGADO FUERA DEL CONJUNTO HISTORICO ELEMENTOS A CONSERVAR FUERA DE ORDENACION-INTEGRAL <p>DOTACIONAL:</p> <ul style="list-style-type: none"> A ASISTENCIAL D DEPORTIVO O OCIO C CULTURAL E EDUCACIONAL R RELIGIOSO B COMERCIAL Y HOSTELERO S. PUBLICOS M ADMINISTRATIVO Y S. PUBLICOS |
|---|--|--|--|---|

ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA
 MODIFICADO OCTUBRE 2019

| | | |
|------|-------------|------|
| F-14 | G-14 | H-14 |
| F-15 | G-15 | H-15 |
| F-16 | G-16 | H-16 |

EL PLAN ESCALA 1:2000
 Plan General de Ordenación Urbánística
Jerez entre todos

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA

NUNADROLA S.L.
 11403 JEREZ DE LA FRONTERA

Ayuntamiento de Jerez
 BXM4060843VM0
 Verificación de la integridad en: <https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
 APROBADO por acuerdo de Pleno en sesión Extraordinaria y Urgente de 29 Abril 2020, al particular 6º de su Orden del Día. Aprobación literal del Documento de Modificación Puntual de las Determinaciones Urbanísticas del PGOU de Jerez en los tres inmuebles del antiguo Conjunto Bodeguero "De la Riva".
 Juan Carlos Utrera Camargo, Sr. Gral. Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 30/04/2020



FR2P40J172D2MX1
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 17 de diciembre de 2020, al Particular 5 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,
 Secr. Gral Pleno en funciones
 Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 21/12/2020



BX2N406084X3VM0
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

APROBADO por acuerdo de Pleno en sesión Extraordinaria y Urgente de 29 Abril 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Inicial del Documento de Modificación Puntual de las Determinaciones Urbanísticas del PGOU de Jerez en los tres inmuebles del antiguo Conjunto Bodeguero "De la Riva".

Juan Carlos Ultrera Camargo,
 Secr. Gral Pleno en funciones
 Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 30/04/2020

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN LOS TRES INMUEBLES DEL ANTIGUO CONJUNTO BODEGUERO "DE LA RIVA"
 Jerez de la Frontera | diciembre 2019

Ayuntamiento de Jerez
 Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha
12 mar 2020
 al particular part 47

ANEXOS.


- A. DOCUMENTO DE VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD.**
- B. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.**
- C. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**
- D. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.**
- E. FICHA ACCESIBILIDAD**



FR2P40J172D2MX1
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 21/12/2020

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN LOS TRES INMUEBLES DEL ANTIGUO CONJUNTO BODEGUERO "DE LA RIVA"
 Jerez de la Frontera | diciembre 2019



Ayuntamiento de Jerez
 Aprobado por Junta de Gobierno Local,
 en sesión de fecha

12 mar 2020

al particular part 47

A. DOCUMENTO DE VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD.




BX2N406084X3VM0
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

APROBADO por acuerdo de Pleno en sesión Extraordinaria y Urgente de 29 Abril 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Inicial del Documento de Modificación Puntual de las Determinaciones Urbanísticas del PGOU de Jerez en los tres inmuebles del antiguo Conjunto Bodeguero "De la Riva".


Juan Carlos Utrera Camargo,
 Secr.Gral Pleno en funciones
 Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 30/04/2020

**Ayuntamiento de Jerez**
FR2P40J172DMX1
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 17 de diciembre de 2020, al Particular 5 del Orden del Día.
Juan Carlos Ultera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 21/12/2020

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN LOS TRES INMUEBLES DEL ANTIGUO CONJUNTO BODEGUERO "DE LA RIVA"
DOCUMENTO DE VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD

**Ayuntamiento de Jerez**
Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha
12 mar 2020
al particular part 47

**Ayuntamiento de Jerez**
BX2N406084X3VM0
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
APROBADO por acuerdo de Pleno en sesión Extraordinaria y Urgente de 29 Abril 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Inicial del Documento de Modificación Puntual de las Determinaciones Urbanísticas del PGOU de Jerez en los tres inmuebles del antiguo Conjunto Bodeguero "De la Riva".
Juan Carlos Ultera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 30/04/2020


MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN LOS TRES INMUEBLES DEL ANTIGUO CONJUNTO BODEGUERO "DE LA RIVA".

DOCUMENTO DE VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD

DE LA RIVA
CONJUNTO RESIDENCIAL

JEREZ DE LA FRONTERA | DICIEMBRE DE 2019

PROMOTORES PROPUESTA
CARROD DIVERSIFICACIÓN S.L.
MIGUEL ORDOÑEZ & ASOCIADOS S.L.


**Ayuntamiento de Jerez**
FR2P40J172D2MX1
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 17 de diciembre de 2020, al Particular 5 del Orden del Día.
Juan Carlos Ultera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 21/12/2020

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN LOS TRES INMUEBLES DEL ANTIGUO CONJUNTO BODEGUERO "DE LA RIVA"
DOCUMENTO DE VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD

**Ayuntamiento de Jerez**
Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha
12 mar 2020
al particular part 47

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN
2. NORMATIVA DE APLICACIÓN
3. METODOLOGÍA
4. CONTENIDO DEL DOCUMENTO

**Ayuntamiento de Jerez**
BX2N406084X3VM0
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
APROBADO por acuerdo de Pleno en sesión Extraordinaria y Urgente de 29 Abril 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Inicial del Documento de Modificación Puntual de las Determinaciones Urbanísticas del PGOU de Jerez en los tres inmuebles del antiguo Conjunto Bodeguero "De la Riva".
Juan Carlos Ultera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 30/04/2020

1. INTRODUCCIÓN.

La implantación de la herramienta de Evaluación de Impacto en la salud EIS es una realidad para la ciudadanía andaluza y esta consensado internacionalmente, que el concepto de salud, entendido como la ausencia de enfermedad a relacionarse con el bienestar físico, mental y social, está relacionado con los factores ambientales, los hábitos y los estilos de vida.

El EIS se entiende como un conjunto de procedimientos, métodos y herramientas con los que puede ser evaluado un proyecto en relación a sus efectos potenciales en salud y a su distribución en la población para poder detectar su inequidad o no en la salud.

El promotor de la iniciativa urbanística está obligado a la realización de un de un **documento de Valoración de Impacto en la Salud** en el que debe identificar, caracterizar y valorar los impactos que pueden causar en la salud de la población la ejecución de este planeamiento para posteriormente por parte de la autoridad sanitaria elaborar el consiguiente informe EIS.

2. NORMATIVA DE APLICACIÓN.

Marco urbanístico.

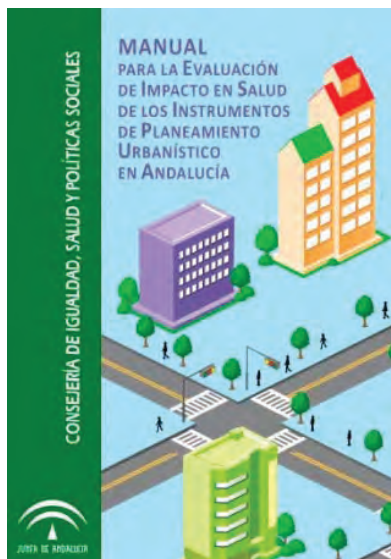
- Ley de Suelo: RDL 2/2008, de 20 de junio.
- Ley 7/2002 de 17 de diciembre, LOUA, Ley de Ordenación urbanística de Andalucía.

Marco sanitario.

- Ley 33/2011, de 4 de octubre, General de Salud Pública y Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, respectivamente.
- Decreto 169/2014, de 9 de diciembre por el que se establece el procedimiento de la Evaluación de impacto en la Salud.

3. METODOLOGÍA.

Para la redacción de este informe VIS se ha tenido en cuenta y consultado el manual para la evaluación de impacto en salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico en Andalucía.



Para la redacción del VIS se identifican siete etapas:

1. Descripción de la planificación, indicando además tanto la situación de partida como el objetivo final. El objetivo es disponer esta información de forma que ayude a identificar todos los elementos y cuestiones con mayor repercusión en el bienestar de la población y se referencie geográficamente.

2. Descripción de la población implicada y de su vulnerabilidad a través de variables sociales, económicas, ambientales, demográficas y de salud, así como de la percepción que ésta tiene de su entorno. Debe prestarse especial atención a los grupos de población más vulnerables y a las inequidades en salud existentes.
3. Identificación y caracterización de los cambios que la planificación introduce en las cuestiones (movilidad, ocupación del territorio, acceso a zonas verdes, calidad ambiental y convivencia ciudadana) que más influyen sobre la salud.
4. Análisis preliminar (cualitativo) de los potenciales impactos sobre la salud que puedan introducir los cambios identificados en la etapa anterior.
5. Estudio de la relevancia de dichos impactos a través del uso de indicadores y estándares de comparación.
6. Análisis en profundidad de aquellos impactos que se consideren relevantes para 1) describir y priorizar los impactos potenciales en salud y 2) incorporar medidas adicionales para optimizar el resultado en salud del proyecto. Esta etapa sólo se realizará en caso de detectarse potenciales impactos significativos en salud.
7. Finalmente, obtención y redacción de conclusiones, que podría llegar a incluir la revisión del proyecto y la introducción de medidas adicionales.

4. OBJETIVOS

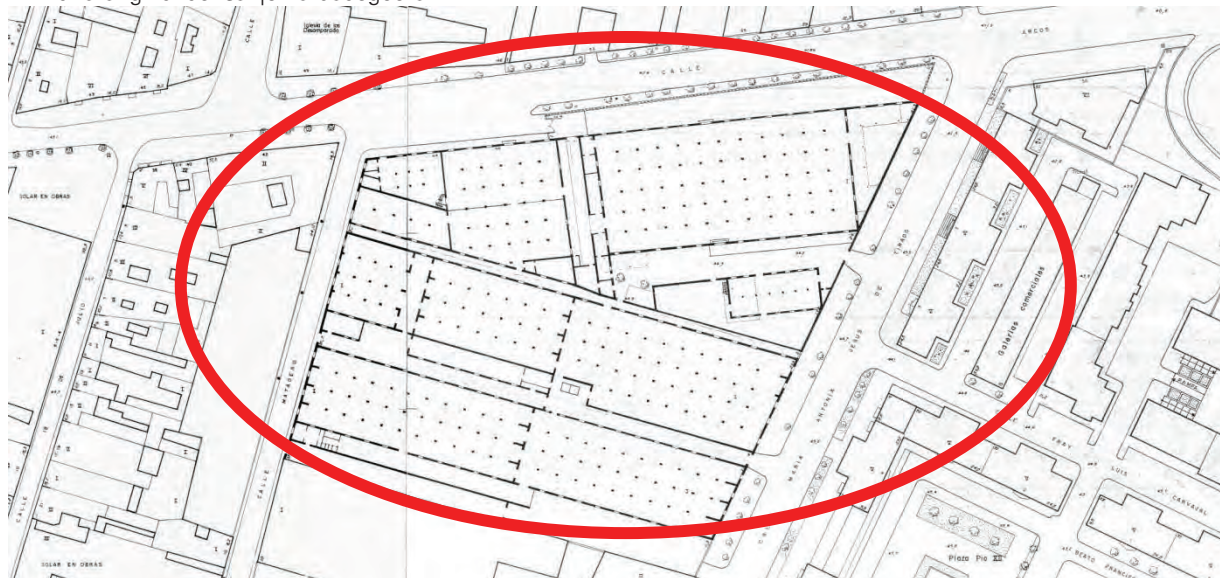
Al tratarse de la innovación del plan General recogido en el título I, capítulo II, sección 1º de la LOUA y en el Título I, Capítulo V, atr. 56,1, b) 1º de la LSPA y Capítulo I, art. 3, b)1º del IPU, es necesario la redacción de la valoración de Impacto en la Salud (VIS) para tramitar su correspondiente Evaluación de Impacto en la Salud (EIS).

Por lo tanto, la redacción de este VIS pretende demostrar la inequidad que dicho instrumento de desarrollo posee sobre la salud de los ciudadanos residentes en el ámbito y sobre el resto de los ciudadanos de Jerez de la Frontera y en el caso de detectarse alguna interferencia establecer los mecanismos desde el marco de planeamiento para mitigar el posible efecto.

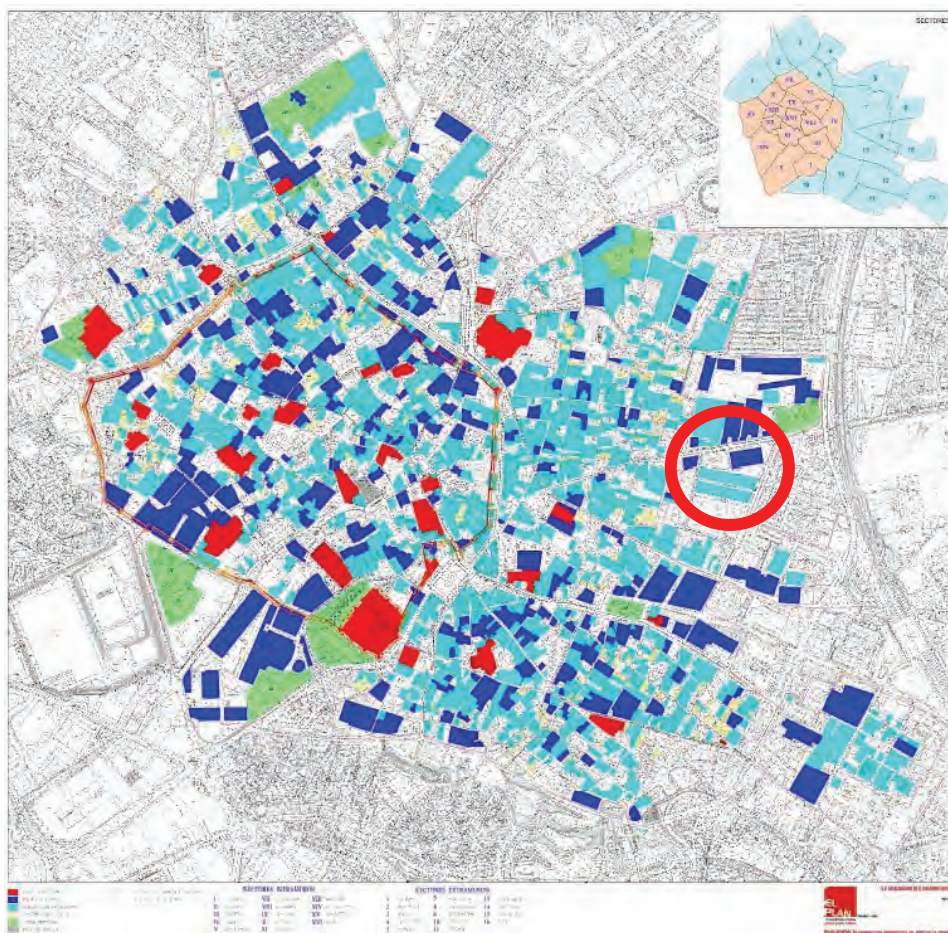
La Valoración de Impacto en Salud aspira a poner de manifiesto que cualquier decisión tomada, en este caso en el proceso de planificación urbanística, puede tener implicaciones sobre la salud de la comunidad. Para ello, su metodología se dirige a aportar herramientas que ayuden a ordenar información ya existente en un formato que permita la identificación de estas implicaciones de forma intuitiva e inmediata.

5. DOCUMENTO DE VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD.

De acuerdo a la metodología se analizan y desarrollan las siete etapas:
Plano original del conjunto bodeguero



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN LOS TRES INMUEBLES DEL ANTIGUO CONJUNTO BODEGUERO "DE LA RIVA"
DOCUMENTO DE VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD



Plano de catalogación del Centro Histórico. Sector extramuros. Sector 10 Descalzos.

A. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

Información urbanística.

La Revisión - Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, aprobado definitivamente por Resolución de 17 de abril de 2009, adoptada por el Excmo. Sr. Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio (publicada en el BOJA núm. 127, de 2 de julio de 2009) clasifico el ámbito que nos ocupa como suelo urbano consolidado otorgando a las edificaciones existentes cierto grado de protección según fichas adjuntas.

Se trata de un suelo urbano consolidado, ocupado por 3 edificios bodegueros (de tipología G3 según el PGOU) que junto a las calles y espacios anexos componen el conjunto bodeguero "De la Riva". El uso actual de los edificios es de actividades económicas, permitiendo una entreplanta debido a su uso del 10% de la superficie de la planta baja.

Tanto la calle Dr. Antonio Lobo como la C/Abogado Amalio Sáiz de Bustamante son de uso público actualmente, aunque constan como propiedad privada sin que haya existido procedimiento alguno de expropiación por parte del Ayto.

Topografía

Los terrenos objeto de este ámbito se localizan en el suelo urbano consolidado con edificaciones consolidadas sobre plataforma urbana del entramado de la ciudad y prácticamente plana.

Todo el entorno cuenta con los servicios urbanos de la ciudad consolidada y con edificaciones colindantes ya consolidadas de tipología urbana de edificación de manzana cerrada y edificaciones bodegueras separadas por calles en uso y en buen estado de conservación.



Climatología

Jerez de la Frontera está en una zona de clima mediterráneo con influencias oceánicas, caracterizado por inviernos húmedos y templados y veranos secos y calurosos. La temperatura media anual es de 17,7 °C. 56 Los inviernos son suaves, enero es el mes más frío, con 15,9 °C/5,4 °C. Los veranos son muy calurosos, agosto posee las medias más altas, con 33,1 °C/18,4 °C y todos los años se superan los 38 °C en varias ocasiones.

Las precipitaciones tienen una media anual de 598 mm al año, concentradas en los meses de octubre a abril, diciembre es el mes más lluvioso, con 109 mm. Hay 54 días de lluvia al año, 137 días despejados, 2.966 horas de sol al año, muy pocos días de heladas y ninguno nevado. Más de 60 días al año se superan los 40 °C y tiene un clima con influencias oceánicas pero también muy secas y áridas. Durante el invierno se registran algunas heladas durante 43 o 44 días al año.

Escorrentía

El conjunto bodeguero en la actualidad cuenta con saneamiento propio conectado a la red municipal de alcantarillado que en esa zona es unitario.

Vegetación afectada

No existe en el conjunto bodeguero vegetación destacable a nivel de conservación.

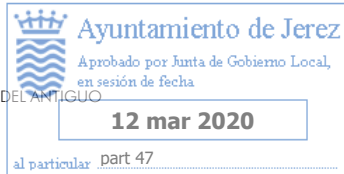
Infraestructura existente

Las infraestructuras existentes se distinguen en dos tipos:

1. Las redes exteriores municipales
2. Las redes interiores privadas.



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN LOS TRES INMUEBLES DEL ANTIGUO CONJUNTO BODEGUERO "DE LA RIVA"
DOCUMENTO DE VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD



1. En relación a las redes exteriores estas se componen de las redes de abastecimiento y saneamiento del municipio y además todo el perímetro cuenta con las redes eléctricas y de telecomunicaciones de diferentes operadores.
2. Las redes interiores privadas son las propias del conjunto bodeguero actual que cuenta con las acometidas urbanas correspondientes y todas conectadas a las redes exteriores.

Abastecimiento de agua

Red municipal de Aqualia en mallado de todo el perímetro del ámbito de la modificación puntual.

Energía eléctrica

Red de Endesa en mallado de todo el perímetro del ámbito de la modificación puntual.

Alcantarillado

Red de Aqualia en mallado de todo el perímetro del ámbito de la modificación puntual.

Telecomunicaciones

Red de diferentes operadores en mallado de todo el perímetro del ámbito de la modificación puntual.

Viales

Todo el perímetro del ámbito de la modificación puntual se encuentra rodeado de viales urbanos de la ciudad.

Estructura de la propiedad

La totalidad del ámbito afectado por la modificación puntual resulta ser titularidad de las entidades mercantiles promotoras de la misma: MIGUEL ORDOÑEZ ASOCIADOS SL, con CIF B 72017676, y CARROD DIVERSIFICACIÓN SL, con CIF B11618915. Para la identificación de sus respectivas propiedades se aportan:

- Plano de Información: 7.B.I.4.0 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- Escritura de elevación a público de acuerdos de comunidad sobre desvinculación de elemento anejo otorgada ante el Notario de Jerez de la Frontera don Ignacio Moreno Vélez el 30 de abril de 2019 con el número 683 de protocolo.

En relación a la estructura de la propiedad resultante tras la aprobación definitiva de la modificación puntual y de la correspondiente reparcelación se incorpora el Plano de Ordenación: 12.B.O.3.0 PLANO DE CESIONES. En el mismo se identifican los terrenos que, siendo actualmente de propiedad de las entidades mercantiles promotoras, serán cedidos por éstas al Ayuntamiento para su uso como vial público de conformidad con las determinaciones del planeamiento general vigente.



Ayuntamiento de Jerez

FR2P40J172D2M1
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 17 de diciembre de 2020, al Particular 5 del Orden del Día.

Juan Carlos Utrera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones
 Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 21/12/2020

Ayuntamiento de Jerez
 Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha

12 mar 2020

al particular part 47

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN LOS TRES INMUEBLES DEL ANTIGUO CONJUNTO BODEGUERO "DE LA RIVA"
DOCUMENTO DE VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD

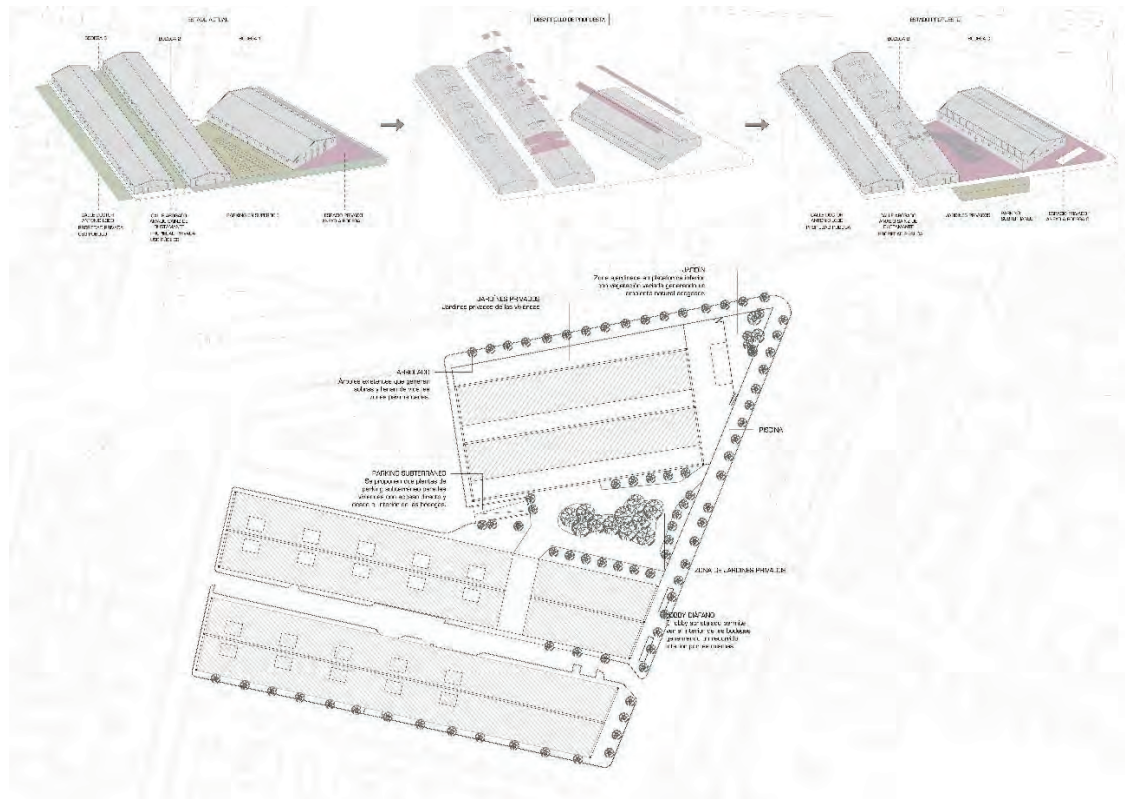
OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN BODEGAS DEL CONJUNTO BODEGUERO "DE LA RIVA"

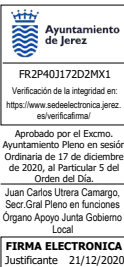
El objetivo de la Modificación Puntual es hacer compatible una actuación edificatoria en cada uno de los tres edificios bodegueros que conforman el antiguo complejo bodeguero de la Riva de modo que el uso residencial que es admisible en la zona de ordenanza en la que se encuentran las edificaciones sea compatible con el uso actividad económica en bodega tradicional (G3), que asigna el Plan General de Ordenación Vigente (PGOU, en adelante) a los tres edificios del antiguo complejo bodeguero conocido como "De la Riva" sito entre las calles Arcos, María Antonia de Jesús Tirado, Dr. Antonio Lobo y Matadero de la ciudad de Jerez de la Frontera.

La actuación edificatoria no implica alteraciones esenciales en la estructura exterior de los cascos ni aumento de altura o volumen, tan solo su rehabilitación interior para adaptarlos, en su caso, al uso residencial como admisible para esta tipología G3 de acuerdo a la revisión de las posibilidades de intervención marcadas en las tres fichas de catalogación de los tres edificios bodegueros existentes.

Las actuaciones edificatorias justificadas para el uso admisible residencial para la tipología G3 Bodega Tradicional, que es la que establece el PGOU para definir la edificación característica de nuestra ciudad, generalmente en forma de nave de una o varáis crujiás y cuyo origen fue la crianza de vinos, no comporta la alteración integral de la ordenación establecida por el PGOU de Jerez de la Frontera. En consecuencia, la propuesta de Modificación Puntual no afecta, ni sustancial ni puntualmente, a las determinaciones de la ordenación estructural del PGOU de Jerez de la Frontera.

La Modificación Puntual del PGOU posibilitará llevar a cabo una actuación edificatoria de rehabilitación interior de los antiguos cascos bodegueros de conformidad con lo dispuesto por el artículo 7.2.b 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 permitiendo la revisión de las posibilidades de intervención establecidas en la ficha de catalogación. La actuación propuesta de conformidad con el artículo referenciado, al posibilitar una mayor edificabilidad, genera una actuación de dotación de conformidad con el artículo 7.1.b del citado cuerpo legal. El artículo 36 de la Ley 7/2002 (LOUA) en su apartado 2º. a.2º, se señala literalmente que toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.





Con a la tramitación de la modificación puntual se pretende:

1. Concretar la cesión formal, unilateral y gratuita en escritura pública a favor del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera de dos viales previstos por el PGOU, mediante la elaboración de un convenio previo correspondientes a las hoy conocidas como calle Ingeniero Antonio Gallegos y calle Doctor Antonio Lobo, con una superficie de 2.501,30 m². Esta cesión da lugar a la consiguiente mejora de la trama urbana sin coste alguno para el Ayuntamiento. Estos viales actualmente en uso público no han sido adquiridos formalmente por título alguno por parte del Ayuntamiento como administración urbanística actuante.
2. Recuperar y poner en valor para la ciudad tres cascos bodegueros, con elementos de cierta singularidad patrimonial y simbólica, actualmente sin uso vinatero.
3. Mejorar la oferta residencial en el suelo urbano consolidado del centro histórico de la ciudad.
4. Mejorar la trama urbana de la ciudad en la calle Arcos, posibilitando su ensanche en la zona próxima a su intercesión con calle Maria Antonia Jesús Tirado con zona ajardinada.

REHABITAR LOS ESPACIOS DEL VINO: UNA CONSTANTE EN LA HISTORIA DE LA CIUDAD.

Que Jerez es la ciudad del vino no es algo reciente o algo que tengamos que esforzarnos en crear ex novo, ya en el siglo XIX Antoine Latour hablaba de Jerez como la ciudad de los viñedos y hay cientos de referencias más antiguas muy conocidas y estudiadas. Desde siempre, el cultivo de la vid y la producción del vino son los principales marcadores identitarios de Jerez. No se puede entender Jerez sin su campiña ni sin sus vinos y el casco urbano que conocemos crece en torno a su industria bodeguera, una industria que fue su principal motor económico.

El sector vinatero revolucionó la economía y la sociedad de una época y el enorme volumen económico que movían las bodegas convirtió a Jerez en la primera ciudad de Andalucía con ferrocarril y de las primeras en contar con iluminación urbana. Jerez se convirtió en una ciudad a la vanguardia. Viñas y bodegas son las dos caras más reconocibles, rural y urbana, de Jerez.

Esta identificación del vino con la ciudad ha generado a lo largo de su historia un complejo entramado de relaciones económicas, sociales y culturales que forman parte esencial del ethos de Jerez, de ese conjunto de rasgos y modos de comportamiento que conforman el carácter de esta comunidad.

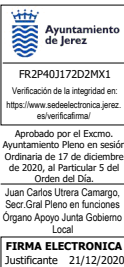
Por ello la ciudad cuenta con un ingente patrimonio bodeguero construido en su mayoría a lo largo del siglo XIX. Este rico conjunto, de gran homogeneidad arquitectónica, ha protagonizado y singularizado el paisaje urbano de las ciudades del Marco. Actualmente este conjunto edilicio está obsoleto desde el punto de vista industrial y vacío de vino. Ejemplo paradigmático de esta situación de hecho es el antiguo complejo bodeguero De la Riva sobre el que se interesa la innovación de planeamiento.

La búsqueda de fórmulas para la reutilización de las bodegas es tan antigua como las propias bodegas. El Dr. Arquitecto D. José Manuel Aladro Prieto, gran especialista en la ciudad sobre urbanismo y patrimonio bodeguero, ha analizado estos procesos con detalle en su magnífica tesis doctoral y en su más breve y asequible artículo Jerez: rehabilitar las bodegas, habitar la memoria que sirve de guía básica a esta justificación de la oportunidad de la propuesta de innovación e intervención.

Éste señala que la reutilización del espacio arquitectónico implica habitualmente su re-caracterización más aún si la especificidad espacial inicial es elevada. Subraya que las bodegas del jerez carecen de esa alta especificidad siendo ante todo grandes contenedores, espacialmente menos especializados de lo que pudiera parecer a priori: un sistema constructivo básico y un espacio tipológicamente prototípico de carácter basilical. Esta simplicidad fundamental, formal y espacial, facilita la reutilización del contenedor en el mismo grado en que dificulta su conversión.

Prosigue Aladro subrayando el hecho de que, en distintas épocas, siempre en tiempos de crisis, las reutilizaciones de las bodegas han considerado todo tipo de refuncionalizaciones. La inespecificidad y condición industrial de estos espacios permitió la absorción de nuevas y variadas funciones.





La opción residencial también tuvo cabida en la reutilización bodeguera. La crisis bodeguera de finales del siglo XIX coincidió con una importante escasez de viviendas que se prolongarían durante décadas en la ciudad. Cascos bodegueros fueron reaprovechados y compartimentados para viviendas unifamiliares y casas de vecinos, en la mayor parte de los cascos en condiciones de escasa habitabilidad. Las construcciones industriales seguían de esta manera un proceso de residencialización semejante al que transformaría palacios y casonas barrocas en patios de vecinos. Este proceso ha sido magistralmente analizado por el Dr. en Historia del Arte D. Fernando Aroca Vicenti en su valiosa monografía titulada De la ciudad de Dios a la ciudad de Baco: la arquitectura y urbanismo del vino de Jerez (Siglos XVIII-XX).

ANTECEDENTES MUNICIPALES EN LA REHABILITACIÓN RESIDENCIAL DE BODEGAS: LOS PROYECTOS DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA.

En las últimas décadas el protagonismo en la transformación residencial de los espacios del vino ha correspondido al propio Ayuntamiento a través de su empresa municipal de la vivienda.

Los primeros proyectos en esta dirección se plantean desde la administración municipal a mediados de los noventa. Como proyecto pionero en 1993 se encarga la rehabilitación residencial de un casco de mediano tamaño construido en el siglo XVIII. La intervención se inscribe dentro de un interesante proyecto de recuperación de un amplio sector urbano, de atractivo resultado global, que incluye elementos tan dispares como bodegas del XVIII, estructuras conventuales y fragmentos de la muralla almohade.

De estos años previos a la revisión del PGOU destacamos el proyecto de los arquitectos Francisco Melitón Blanco y Juan Manuel Sánchez del Pozo Grosso en Plaza Mirabal (27 viviendas), el de Francisco Gómez Díaz en la Plaza de los Ángeles, Calle Ancha y Calle Cid (77 viviendas) y el de Pablo Díaz Rubio en la Calle Lechugas nº 1, 3 y 5 (70 viviendas).

Tras la aprobación del nuevo PGOU del año 1995 se promovieron varios proyectos residenciales destacando. El arquitecto redactor, Pablo Díaz Rubio, buen conocedor de la problemática jerezana, prima en sus intervenciones los valores urbanos de los inmuebles bodegueros por encima de los propiamente objetuales, que se someten a las exigencias de la habitabilidad residencial. En ambos proyectos las bodegas admiten ser manipuladas, se recortan secciones y se descubre naves para transformarlas en calles/patios de acceso, iluminación y ventilación a las viviendas. El primero de los proyectos se ejecuta en un pequeño complejo de tres cascos de mediados del XIX bastante degradado, del cual se opta por conservar el casco central. En Calle Liebre, la mínima intervención realizada en fachada se disuelve voluntariamente en el mantenimiento de la volumetría y presencia tradicional de la bodega, primándose los valores urbanos de un enclave complejo, en esquina y junto al barroco Palacio de Carrizosa. Hacia el interior, pilares, viguerías de madera, y elevadas cubiertas inclinadas, recalcan con su insistente presencia la memoria constructiva y espacial bodeguera.

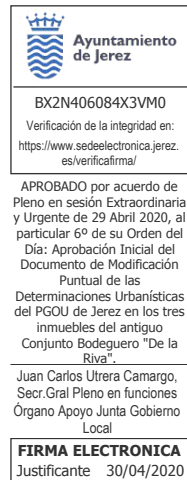
BODEGA SITA EN CALLE LECHUGA Nº 2. 9 VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA. PROMOTOR: EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE JEREZ SA. ARQUITECTO: PABLO DIAÑEZ RUBIO.


BODEGA SITA EN CALLE LIEBRE nº 11. 9 VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA. PROMOTOR: EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE JEREZ SA. ARQUITECTO: PABLO DIAÑEZ RUBIO.

En 2005, la empresa municipal de la vivienda impulsa pone en marcha tres proyectos para transformar sendas grandes bodegas en viviendas lofts. Se trata de una experiencia piloto, al margen de la promoción de viviendas sociales propia de la administración municipal, que busca el efecto contagio en la promoción privada. Se trata de exhibir que existen otras posibilidades, más atractivas, para rehabilitar bodegas.


BODEGA SITA EN CALLE BALDERRAMAS 16. 20 VIVIENDAS TIPO LOFT. PROMOTOR: EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE JEREZ SA. ARQUITECTO: JUAN RAMÓN DÍAZ PINTO.

BODEGA SITA EN CALLE LECHUGAS 2. 28 VIVIENDAS TIPO DÚPLEX. PROMOTOR: EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE JEREZ SA. ARQUITECTO: BENITO GARCÍA MORÁN.




**Ayuntamiento de Jerez**
FR2P40J172D2MX1
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 17 de diciembre de 2020, al Particular 5 del Orden del Día.
Juan Carlos Ultera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 21/12/2020

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN LOS TRES INMUEBLES DEL ANTIGUO CONJUNTO BODEGUERO "DE LA RIVA"
DOCUMENTO DE VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD

**Ayuntamiento de Jerez**
Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha
12 mar 2020
al particular part 47

El nuevo Plan General de Jerez vigente apuesta decididamente por la conservación a través de la reutilización de los inmuebles bodegueros. Rehabilitar los espacios del vino, huyendo de tentaciones escenográficas, es un reto urbano, arquitectónico y patrimonial de primer orden, tan complejo como perentorio para la salud de una ciudad como Jerez que necesita de proyectos que generen desarrollo socioeconómico sostenible. Coincidimos plenamente con el profesor Aladro en que Rehabilitar las bodegas es habitar la memoria mirando al futuro.

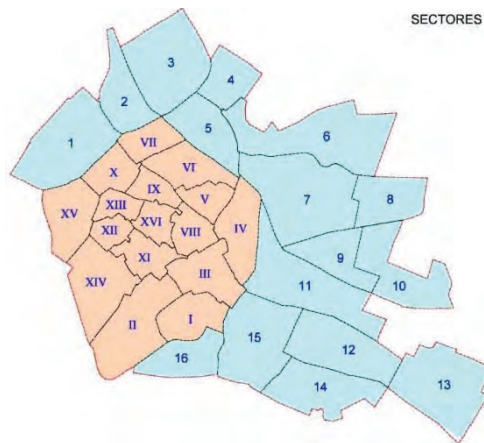
**Ayuntamiento de Jerez**
BX2N406084X3VM0
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
APROBADO por acuerdo de Pleno en sesión Extraordinaria y Urgente de 29 Abril 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Inicial del Documento de Modificación Puntual de las Determinaciones Urbanísticas del PGOU de Jerez en los tres inmuebles del antiguo Conjunto Bodeguero "De la Riva".
Juan Carlos Ultera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 30/04/2020

Información de impacto en la salud.

Una vez descrita la actuación urbanística es indispensable hacer una explicación de los condicionantes existentes previo a la realización del planeamiento que tienen su incidencia en la salud.

El ámbito está marcado por la ubicación en un entorno urbano consolidado, urbanizado en el ámbito de la zona de Ordenanza A, Centro Histórico formado por diversos sectores intramuros y extramuros y por la existencia de edificios actualmente sin usos con vocación de permanencia, pero a desaparecer si no se les dota de usos vivibles acordes con el entorno y las características socioeconómicas de esta zona de la ciudad.

La innovación como aspecto positivo pretende la reutilización de los edificios a usos residenciales recuperado el efecto de monumentalidad difusa del conjunto sin perder su valor como elementos singulares arquitectónicos perfectamente integrados en la trama urbana.



| SECTORES INTRAMUROS | | | SECTORES EXTRAMUROS | | |
|---------------------|-----------------|--------------------|---------------------|----------------|------------------|
| I ALCAZAR | VII REPARADORAS | XIII SAN LUCAS | 1 LA MERCED | 7 BIZCOCHEROS | 13 MADRE DE DIOS |
| II CATEDRAL | VIII EL CARMEN | XIV SAN II DEFENSA | 2 ASTA REGIA | 8 DESAMPARADOS | 14 SAN TELMO |
| III BEATERIO | IX SAN JUAN | XV SAN MATEO | 3 ATALAYA | 9 ARCOS-MEDWA | 15 SAN MIGUEL |
| IV JUDERIA | X JUSTICIA | XVI BELEN | 4 CAPUCHINOS | 10 DESCALZOS | 16 SILES |
| V SAN MARCOS | XI BENAVENTE | | 5 PIERNAS | 11 MERCADO | |
| VI LA COMPANIA | XII CATEDRAL | | 6 PAJARETE | 12 SOL | |

B. CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN Y DEL ENTORNO DE LA ACTUACIÓN.

En la actualidad no existen dentro del ámbito objeto de la innovación usos residenciales y por lo tanto está carente de población alguna.



Ayuntamiento de Jerez

FR2P40J172D2MX1
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 17 de diciembre de 2020, al Particular 5 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 21/12/2020

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN LOS TRES INMUEBLES DEL ANTIGUO CONJUNTO BODEGUERO "DE LA RIVA"
DOCUMENTO DE VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD

Ayuntamiento de Jerez
Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha
12 mar 2020
al particular part 47

El entorno colindante del conjunto bodeguero:

- N- destaca el conjunto bodeguero de bodegas Caballero en todo el frente hacia la calle Arcos.
- S- limita con calle y conjunto residencial Bodegas Soto. C/ Doctor Lobo
- E- limita con calle y conjunto residencial de barrida de Pio XII. Calle María Antonia de Jesús Tirado.
- O- limita con calle y zona de viviendas en manzana compacta residencial de Calle Matadero.

Todo el entorno residencial se caracteriza por ser de la misma tipología de vivienda colectiva en planta baja más tres.

Según los datos del Ayuntamiento de Jerez publicados en su web en su distribución territorial y con un censo de 215.180 habitantes, a esta zona de la ciudad desde el año 2009 en que la ciudad se acogió a la Ley de grandes Ciudades se la ubica el distrito Centro que cuenta con una extensión de 290 hectáreas.

Según los datos del último censo más viable la población de esta zona es de 34.190 habitantes que arroja una ratio de 118 habitantes hectárea y por lo tanto una ratio inferior a los otros distritos de la ciudad descontando el rural.

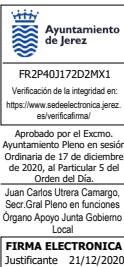
Más concretamente la zona denominada como distrito 2 sección 5 arroja una población en el entorno más cercano de 1.647 habitantes que se consideran que pueden tener su residencia permanente en este ámbito.

La planificación de la innovación en cuanto a su viario que es existente, no afecta a ninguna de las viviendas existentes, por lo que se puede afirmar que, sobre la población existente, no se produce ningún tipo de alteración en cuanto a sus condiciones de vida en cuanto a movilidad o cambios en los modos de vida.

La compatibilidad del uso admisible residencial y de mejora y ampliación del espacio público así como la recuperación del patrimonio arquitectónico dotándolo de nuevas posibilidades de rehabilitación acordes con el entorno, pero sin perder su singularidad y acorde con los requerimientos de una población que demanda este tipo de actuaciones, posibilita la utilización de edificios que por su abandono crean desasosiego en la población colindante en la percepción de la decadencia del abandono sobre este tipo de arquitectura.

Las posibilidades de rehabilitación mediante esta modificación puntual, garantizado la participación ciudadana y desde un punto de vista de la salud, no arroja ningún riesgo para los habitantes del entorno y el resto de la ciudad, más bien se debe producir una mejora con esta innovación, ya que se podría dotar al entorno de una nueva población que considera la necesidad de la recuperación de la ciudad compacta tradicional como modo de vida y convivencia, ocupando los edificios que se han ido abandonando dejando en deterioro estos espacios de la ciudad tradicional.

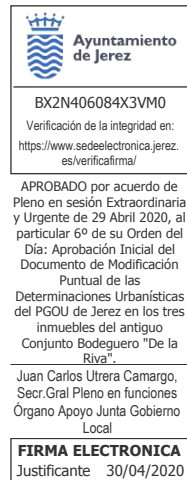




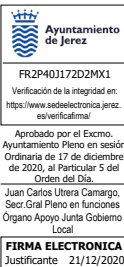
C. IDENTIFICACIÓN DE LOS DETERMINANTES.

En cuanto a la identificación de los determinantes que pueden verse afectado por la innovación del planeamiento se identifican y se valoran de acuerdo con el siguiente listado en alto, medio o bajo.

ZONAS VERDES / ESPACIOS VACIOS / ESPACIOS USO PÚBLICO.



1. Accesibilidad a espacios naturales, zonas verdes e instalaciones deportivas.
La innovación no afecta a espacio natural alguno y su ejecución garantiza el acceso público, peatonal y rodado a las zonas y a los equipamientos comunitarios.
PROBABILIDAD: BAJA
INTENSIDAD: ALTA
PERMANENCIA: BAJA
2. Existencia y/o distribución de lugares de concurrencia pública.
La innovación plantea la cesión de espacios públicos que ya existentes en la trama de la ciudad se encuentran en una situación irregular puesto que son privadas en el registro de la propiedad y sin embargo están incorporados en el viario de la ciudad. También la innovación plantea la ampliación del acerado en la calle Arcos y la creación de una nueva plaza pública.
PROBABILIDAD: BAJA
INTENSIDAD: BAJA
PERMANENCIA: ALTA
3. Vulnerabilidad a las olas de calor por efecto islas de calor.
Al no plantear nuevas ocupaciones y estando todo el entorno y el ámbito ya urbanizado la actuación no elimina superficie de arbolado y zonas vegetales. Las cubiertas de los edificios son las mismas que existen actualmente.
PROBABILIDAD: ALTA
INTENSIDAD: ALTA
PERMANENCIA: ALTA
4. Existencia y/o calidad masas de agua en zonas de ocio o para usos recreativos.
No existen.
5. Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo (macro).
La innovación como paso previo a su inicio plantea una cesión de 2.501,30m² de suelo para completar la trama urbana de la ciudad en cuanto a viarios y aceras y ya en la innovación otra cesión de 691,91m² mediante aporte de suelo y compensación económica para alcanzar los estándares de la media dotacional del municipio.
INTENSIDAD: ALTA
PERMANENCIA: ALTA
6. Ecosistemas naturales, distribución de especies de riesgo en alergias por polen.
No existen.
7. Otras medidas relacionadas con esta área de intervención.
No existen.



MOVILIDAD SOSTENIBLE / ACCESIBILIDAD A SERVICIOS.

1. Impacto de la calidad de aire asociada al tráfico de vehículos automóviles.
El aumento de número de viviendas ocasionará un mayor tráfico que el viario de la zona puede asumir sin consecuencias y que en caso de la dedicación de actividades económicas de los edificios bodegueros sería exactamente igual. La existencia de aparcamiento subterráneo bajo la plaza pública garantiza que dicho impacto esté minimizado.
PROBABILIDAD: MEDIO
INTENSIDAD: MEDIO
PERMANENCIA: ALTA
2. Infraestructuras para movilidad no asociada a vehículos a motor.
Se proyectan itinerarios peatonales que producirán mejor conectividad al igual que el aumento de las dimensiones de acerados contemplados en los planos de cesiones que mejoran sin duda la trama urbana, peatonal y rodada de todo el entorno.
PROBABILIDAD: ALTA
INTENSIDAD: ALTA
PERMANENCIA: ALTA
3. Accesibilidad a transporte público.
La innovación no crea nuevas necesidades en cuanto al transporte público que ya existe en esta zona de la ciudad y que al tratarse de hacer más compacta la ciudad con la necesidad de ocupar edificios abandonados provocará una tendencia a la mayor utilización del transporte público.
4. Accesibilidad a servicios sociales, educativos y/o sanitarios.
La Tarma urbana existente que rodea el ámbito garantiza estos servicios y la innovación no plantea alteración sobre los mismos.
5. Niveles de accidentabilidad ligados al tráfico.
Las actuales vías existentes no son consideradas como zonas de especial conflictividad por acumulación de accidentes. La innovación plantea usos subterráneos para albergar las dotaciones de aparcamiento de las viviendas con accesos y salidas diferenciadas.
PROBABILIDAD: BAJA
INTENSIDAD: BAJA
PERMANENCIA: ALTA
6. Accesibilidad a espacios para el desarrollo económico y del empleo local.
La innovación se considera generadora de sus propios recursos y la dotación nueva residencial de esa zona de la ciudad contribuye a la mejora del comercio y la vida en general de sus habitantes y coadyuvar a evitar la decadencia del Centro histórico de la ciudad de Jerez que con el auge en las últimas décadas del urbanismo expansivo, se ha olvidado de la ciudad más tradicional, haciéndonos pensar en la insostenibilidad de la ciudad expansiva frente a la compacta.
PROBABILIDAD: ALTA
INTENSIDAD: ALTA
PERMANENCIA: BAJO
7. Otras medidas relacionadas con esta área de intervención.
No existen.





DISÑO URBANO Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

- Existencia y localización de viviendas de promoción pública.
Por la densidad no existe en la innovación viviendas de protección social.
- Disponibilidad de vivienda con suficiente calidad y variedad de tipologías.
La vivienda recuperada los espacios arquitectónicos singulares, hace pensar a priori en una calidad espacial requerida por el consumidor actual y su adaptabilidad a la protección existente de los propios edificios origina a su vez una riqueza tipológica en la singularidad del proyecto arquitectónico que deberá combinar tradición con innovación sin perder de vista la funcionalidad y la sostenibilidad.
PROBABILIDAD: ALTA
INTENSIDAD: ALTA
PERMANENCIA: BAJO
- Densidad y conectividad en la ocupación del suelo.
El suelo no sufre variación por ser su ocupación exactamente igual a la existente respetando sus huellas.
PROBABILIDAD: ALTA
INTENSIDAD: ALTA
PERMANENCIA: BAJO
- Habitabilidad y/o diseño de las vías de comunicación de uso peatonal.
La innovación articula mejor conectividad peatonal en el barrio colindante al abrir los espacios cedidos al uso público.
PROBABILIDAD: ALTA
INTENSIDAD: ALTA
PERMANENCIA: BAJO
- Ocupación zonas vulnerables a fenómenos meteorológicos extremos.
No existen.
- Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo (micro).
El espacio público y privado se relaciona de manera armónica en la trama existente.
PROBABILIDAD: ALTA
INTENSIDAD: ALTA
PERMANENCIA: BAJO
- Otras medidas relacionadas con esta área de intervención
No existen.

METABOLISMO URBANO

- Cercanía o intensidad de fuentes de contaminantes físicos/químicos del aire a población.
No existen.
- Cercanía o intensidad de fuentes de contaminación acústica a población.
No existen.
- Redes de abastecimiento de agua potable y/o de otra calidad según usos.
En la actualidad se encuentran todos los servicios urbanos existentes y en funcionamiento que dan servicio al conjunto bodeguero.
Los informes recibidos al respecto no sugieren intervenciones de relevancia sobre las redes existentes que darán servicios a los nuevos usos proyectados.
PROBABILIDAD: BAJA
INTENSIDAD: BAJA
PERMANENCIA: ALTA
- Alcantarillado, saneamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales.
En la actualidad se encuentran todos los servicios urbanos existentes y en funcionamiento que dan servicio al conjunto bodeguero.
Los informes recibidos al respecto no sugieren intervenciones de relevancia sobre las redes existentes que darán servicios a los nuevos usos proyectados.



Ayuntamiento de Jerez
 FR2P40J172D2MX1
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
 Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 17 de diciembre de 2020, al Particular 5 del Orden del Día.
 Juan Carlos Ultera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 21/12/2020

Ayuntamiento de Jerez
 Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha
12 mar 2020
 al particular part 47

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN LOS TRES INMUEBLES DEL ANTIGUO CONJUNTO BODEGUERO "DE LA RIVA"
DOCUMENTO DE VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD

PROBABILIDAD: BAJA
 INTENSIDAD: BAJA
 PERMANENCIA: ALTA

5. Cercanía o tamaño de vertederos o plantas de tratamiento de residuos a población.
 No existen.
6. Calidad y/o disponibilidad del agua para consumo o usos recreativos.
 En la actualidad se encuentran todos los servicios urbanos existentes y en funcionamiento que dan servicio al conjunto bodeguero.
 PROBABILIDAD: ALTA
 INTENSIDAD: ALTA
 PERMANENCIA: BAJO
7. Otras medidas relacionadas con esta área de intervención.
 No existen.

CONVIVENCIA SOCIAL

1. El volumen y emplazamiento de personas en riesgo de exclusión o desarraigo social.
 El tipo de vivienda existente no establece a priori ningún tipo de impacto de exclusión o desarraigo y la ordenación no afecta a viviendas existentes.
 PROBABILIDAD: ALTA
 INTENSIDAD: ALTA
 PERMANENCIA: BAJO
2. Los espacios públicos de convivencia sin barreras de acceso de cualquier tipo.
 En la actualidad no existen espacios públicos y la innovación los plantea.
 PROBABILIDAD: ALTA
 INTENSIDAD: ALTA
 PERMANENCIA: BAJO
3. La habitabilidad del entorno urbano.
 La innovación plantea la continuidad de las condiciones de habitabilidad del entorno urbano y lo mejora. En este punto cabe destacar que la reutilización de los edificios existentes en sus mismos condicionantes volumétricos no produce ningún efecto sobre el entorno y sobre las condiciones higiénicas sanitarias de las viviendas colindantes, ya que no implica mayor ocupación de suelo ni supone creación de sombras arrojadas, cambio de vistas, soleamiento diferente, ni implicación sobre las ventilaciones actuales del entorno al no provocar ningún tipo de nueva implantación volumétrica sobre la trama urbana existente.
 PROBABILIDAD: ALTA
 INTENSIDAD: ALTA
 PERMANENCIA: BAJO
4. El empleo local y el desarrollo económico.
 Aunque urbanizar en la actualidad supone un costo importante el desarrollo del terreno implica una actividad de construcción, rehabilitación y una demanda de este tipo de residencia.
 PROBABILIDAD: ALTA
 INTENSIDAD: ALTA
 PERMANENCIA: BAJO
5. La estructura y composición poblacional (despoblación, envejecimiento...)
 La actividad urbanizadora y recuperadora de edificios históricos a usos residenciales genera una regeneración de la población tanto en número como en menor edad.
 PROBABILIDAD: ALTA
 INTENSIDAD: ALTA
 PERMANENCIA: BAJO
6. Viviendas con suficiente calidad y variedad que promuevan la heterogeneidad social.

Ayuntamiento de Jerez
 BX2N406084X3VM0
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
 APROBADO por acuerdo de Pleno en sesión Extraordinaria y Urgente de 29 Abril 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Inicial del Documento de Modificación Puntual de las Determinaciones Urbanísticas del PGOU de Jerez en los tres inmuebles del antiguo Conjunto Bodeguero "De la Riva".
 Juan Carlos Ultera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 30/04/2020



La vivienda recuperada los espacios arquitectónicos singulares, hace pensar a priori en una calidad espacial requerida por el consumidor actual y su adaptabilidad a la protección existente de los propios edificios origina a su vez una riqueza tipológica en la singularidad del proyecto arquitectónico que deberá combinar tradición con innovación sin perder de vista la funcionalidad y la sostenibilidad.


PROBABILIDAD: ALTA
INTENSIDAD: ALTA
PERMANENCIA: BAJO

7. Otras medidas relacionadas con este área de intervención
No existen.

OTRAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN

1. Terrenos afectados por normativa de Policía Sanitaria Mortuoria.
No existen.
2. Cercanía de vectores de transmisión de enfermedades a la población.
La innovación plantea la eliminación de espacios abandonados y sin actividad que pueden convertirse en lugares peligrosos.
PROBABILIDAD: ALTA
INTENSIDAD: ALTA
PERMANENCIA: BAJO
3. Calidad y productividad de los suelos y de las aguas subterráneas.
La innovación no plantea afectación alguna.
4. Probabilidad de ocurrencia de grandes accidentes en zonas pobladas.
La innovación plantea la continuidad de las condiciones de habitabilidad del entorno urbano ya consolidado y el uso residencial a priori garantiza menor impacto que los usos actuales de actividades económicas o bodegueras en el entorno urbano.
PROBABILIDAD: ALTA
INTENSIDAD: ALTA
PERMANENCIA: BAJO
5. Exposición de la población a campos electromagnéticos.
No existen.
6. Riqueza monumental, paisajística y cultural de la zona.
La innovación plantea la conservación de los edificios de manera que no pierdan su identidad y dotando de singularidad la propuesta residencial.
El ámbito se engloba dentro del sector extramuros de la delimitación del Centro Histórico de la ciudad de Jerez dentro del denominado Sector 10 Descalzos.
La innovación plantea la intervención respetando el mismo grado de protección previsto en el PGOU, uno de los edificios como interés genérico y el otro como conservación arquitectónica. Esta actuación por lo tanto se engloba en la conservación de la riqueza monumental, paisajística y cultural de la ciudad de Jerez y por lo tanto del entorno dotando de una singularidad y evitando la pérdida del patrimonio por abandono, contribuyendo a la riqueza monumental difusa de la ciudad de Jerez donde los edificios bodegueros han marcado una singularidad y riqueza que solo con la falta de usos de los mismos y su degradación paulatina se puede llegar a perder cuando sea ya demasiado tarde.
Respetando el catálogo solo se modifica en dicho documento la adecuación a la realidad física y la modificación en las posibilidades de intervención.
PROBABILIDAD: ALTA
INTENSIDAD: ALTA
PERMANENCIA: BAJO
7. Otras medidas relacionadas con esta área de intervención
No existen.



**Ayuntamiento de Jerez**
FR2P40J172D2MX1
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 17 de diciembre de 2020, al Particular 5 del Orden del Día.
Juan Carlos Utrera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 21/12/2020

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN LOS TRES INMUEBLES DEL ANTIGUO CONJUNTO BODEGUERO "DE LA RIVA"
DOCUMENTO DE VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD

**Ayuntamiento de Jerez**
Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha
12 mar 2020
al particular part 47

D. ANALISIS PRELIMINAR.

Con los datos obtenidos en el apartado anterior se puede llegar a la conclusión de que la innovación planteada descarta la presencia de riesgos significativos en la salud de los habitantes del ámbito y de los colindantes.

La transformación de parte del complejo bodeguero actual en gran parte sin usos a nuevas propuestas arquitectónicas enriquecedoras, garantiza a su vez una mejora en cuanto al impacto en la salud, ya que a la larga se corrigen ciertas carencias:

- Equipamientos urbanos (plaza pública y acerados)
- Regularización registral de viarios al patrimonio de la ciudad que aunque ya abiertos al público registralmente no lo son.
- Recuperación del patrimonio arquitectónico con usos residenciales y tipologías innovadoras.
- Mejora de la trama urbana por ampliación de acerados y conectividad.

Y a su vez se eliminan potenciales peligros para la salud:

- Espacios abandonados de grandes dimensiones en entorno urbanos residenciales.
- Degradación de edificios cuyo principal deterioro es precisamente la falta de uso.

No se considera a priori ningún impacto significativo sobre la población al no existir grupos de especial vulnerabilidad ni por lo explicado se detectan impactos negativos para la salud en la propuesta de la innovación.

E. RELEVANCIA DE LOS IMPACTOS.

Al no existir impacto significativo sobre la población en el análisis preliminar no se considera necesario el desarrollo de esta etapa.


F. ANÁLISIS EN PROFUNDIDAD.

Al no existir impacto significativo sobre la población en el análisis preliminar no se considera necesario el desarrollo de esta etapa.

G. CONCLUSIONES.

La actuación edificatoria propuesta respetando su arquitectura pero modificando las posibilidades de intervención donde se considera el uso admisible residencial, predominante en esta zona de la ciudad y con todos sus condicionantes del suelo urbano consolidado, no posee efectos significativos sobre el impacto en la salud.

Señalar que en el eje 2 del plan local de salud 2015-2018, en el apartado correspondiente a "Salud y Urbanismo" en la medida 2.2.1 establece: procurar la rehabilitación y mejora del Centro Histórico, que es precisamente lo que se pretende con esta Modificación Puntual.

**Ayuntamiento de Jerez**
BX2N406084X3VM0
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
APROBADO por acuerdo de Pleno en sesión Extraordinaria y Urgente de 29 Abril 2020, al Particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Inicial del Documento de Modificación Puntual de las Determinaciones Urbanísticas del PGOU de Jerez en los tres inmuebles del antiguo Conjunto Bodeguero "De la Riva".
Juan Carlos Utrera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 30/04/2020

 Ayuntamiento de Jerez


FR2P40J172D2MX1
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 17 de diciembre de 2020, al Particular 5 del Orden del Día.

Juan Carlos Utrera Camargo,
Secr. Gral Pleno en funciones
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 21/12/2020

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN LOS TRES INMUEBLES DEL ANTIGUO CONJUNTO BODEGUERO "DE LA RIVA"
Jerez de la Frontera | diciembre 2019


 Ayuntamiento de Jerez

Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha

12 mar 2020

al particular part 47

B. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

 Ayuntamiento de Jerez

BX2N406084X3VM0
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>


APROBADO por acuerdo de Pleno en sesión Extraordinaria y Urgente de 29 Abril 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Inicial del Documento de Modificación Puntual de las Determinaciones Urbanísticas del PGOU de Jerez en los tres inmuebles del antiguo Conjunto Bodeguero "De la Riva".


Juan Carlos Utrera Camargo,
Secr. Gral Pleno en funciones
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 30/04/2020

**Ayuntamiento de Jerez**
FR2P40J172D2MX1
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 17 de diciembre de 2020, al Particular 5 del Orden del Día.
Juan Carlos Ultera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 21/12/2020

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN LOS TRES INMUEBLES DEL ANTIGUO CONJUNTO BODEGUERO "DE LA RIVA"
ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

**Ayuntamiento de Jerez**
Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha
12 mar 2020
al particular part 47

**Ayuntamiento de Jerez**
BX2N406084X3VM0
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
APROBADO por acuerdo de Pleno en sesión Extraordinaria y Urgente de 29 Abril 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Inicial del Documento de Modificación Puntual de las Determinaciones Urbanísticas del PGOU de Jerez en los tres inmuebles del antiguo Conjunto Bodeguero "De la Riva".
Juan Carlos Ultera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 30/04/2020

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN LOS TRES INMUEBLES DEL ANTIGUO CONJUNTO BODEGUERO "DE LA RIVA".

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO




JEREZ DE LA FRONTERA | DICIEMBRE DE 2019

PROMOTORES PROPUESTA
CARROD DIVERSIFICACIÓN S.L.
MIGUEL ORDOÑEZ & ASOCIADOS S.L.

**Ayuntamiento de Jerez**
FR2P40J172D2M1
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 17 de diciembre de 2020, al Particular 5 del Orden del Día.
Juan Carlos Ultrera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 21/12/2020

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN LOS TRES INMUEBLES DEL ANTIGUO CONJUNTO BODEGUERO "DE LA RIVA"
ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

**Ayuntamiento de Jerez**
Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha
12 mar 2020
al particular part 47

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

El Estudio Económico-Financiero tiene como finalidad acotada y específica los siguientes objetivos:

1º) Identificar los sujetos ejecutores de aquellas acciones con afectación inversora que el Plan estableciera, sean cualesquiera las Administraciones públicas responsables de las dotaciones, servicios o infraestructuras de uso público e interés general, sea la propiedad privada de los suelos reclasificados o recalificados, responsable de la ejecución de aquellas dotaciones, servicios e infraestructuras necesarios para convertir sus terrenos en solares edificables en virtud de lo establecido en el principio básico del Sistema Urbanístico Español (en adelante SUE) de Reparto de Cargas y Beneficios.

2º) Valorar el coste económico de las acciones previstas en el Plan y su adjudicación a cada uno de los sujetos ejecutores correspondientes anteriormente señalados.

3º) Establecer los plazos temporales en que previsiblemente fueran a ejecutarse, recogiendo en un documento denominado Programa de Actuación.

A falta de desarrollo reglamentario expreso de la LOUA, ha de seguir acudiéndose a los preceptos que subsisten como vigentes en el Reglamento de Planeamiento. En este sentido, el artículo 74.1.f del RP establece entre los contenidos de los programas de actuación urbanísticas, lo que entendemos extrapolable a una modificación puntual: "Estudio económico-financiero que justifique la viabilidad del programa de actuación urbanística en función de los recursos de financiación del adjudicatario o del órgano urbanístico actuante. Este estudio económico-financiero contendrá, además:

1. La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y Orgánica del territorio.
2. La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del programa de actuación urbanística, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación en el primer caso de los organismos o entidades públicas que asumen el importe de la inversión.

IDENTIFICACIÓN DE SUJETOS EJECUTORES

Los promotores de la Modificación Puntual, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31.3 de la LOUA, son las entidades mercantiles CARROD DIVERSIFICACIÓN S.L., con CIF B11618915 y MIGUEL ORDOÑEZ & ASOCIADOS S.L., con CIF B72017676, titulares del pleno dominio de la totalidad de las fincas que componen el antiguo complejo bodeguero donde se ubican los tres edificios bodegueros objeto de la innovación.

COSTO ECONÓMICO DE LAS ACCIONES PREVISTAS

Para obtener el presupuesto de ejecución material de la urbanización del espacio que rodea a los tres edificios para dotarlos de las infraestructuras necesarias acorde con el aumento de edificabilidad y la aparición de los diferentes usos admisibles se toma como módulo el valor de 10€/m² de suelo afectado por la innovación, según datos estadísticos, atendiendo a las características dimensionales y de edificabilidad máxima propuesta.

Por otra parte se debe asumir los costes por el cumplimiento de la cesión de las dotaciones medias según el anexo I adjunto y que arroja una compensación económica de 180.797,81€.

A su vez para dotar al ámbito de capacidad eléctrica se estima un presupuesto de 60.000€ según informe de la compañía suministradora.

Ayuntamiento de Jerez

FR2P40J172D2MX1
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 17 de diciembre de 2020, al Particular 5 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 21/12/2020

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN LOS TRES INMUEBLES DEL ANTIGUO CONJUNTO BODEGUERO "DE LA RIVA"
ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Ayuntamiento de Jerez
Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha

12 mar 2020

al particular part 47

Se considera la sustitución en metálico del 10% del exceso de aprovechamiento incrementado que formará parte del patrimonio municipal, según el anexo II adjunto y que arroja una compensación económica de 96.466,39€.

El presupuesto con los conceptos anteriores y una estimación de otros conceptos desglosado en la hoja de cálculo siguiente arrojan un presupuesto de 567.979,92€ donde se incluyen:


1. Nuevas necesidades eléctricas (+ trazado de canalizaciones).
2. Nuevas canalizaciones de abastecimiento de agua.
3. Nuevo sistema de saneamiento separativo.
4. Adecuación de sistema viario circundante y ejecución de jardines de borde.
5. Ejecución de infraestructuras de telecomunicaciones.

A su vez para la conclusión de la urbanización y su gestión es necesaria la inclusión de otra serie de conceptos como los honorarios técnicos, tasas, tributos, etc de acuerdo a la siguiente tabla estimativa:


| DESARROLLO ECONÓMICO. MODIFICACIÓN PUNTUAL | | | | | | ACTUALIZADO | |
|---|--------|---------------------|-------------------|---------------|--------------|-----------------------|--|
| BODEGA LA RIVA-JEREZ | | | | | | DICIEMBRE 2019 | |
| | | ESTIMADO | €/m2 BRUTO | | | €/m2 edif. | |
| CONCEPTO | | HONORARIOS | TOTAL | % | TOTAL | | |
| MP | | 9.000,00 € | 0,70 €/m2 | 1,58 | 0,68 | €/m2 | |
| PROYECTO URBANIZACIÓN | | 15.000,00 € | 1,17 €/m2 | 2,64 | 1,13 | €/m2 | |
| ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD | | 1.500,00 € | 0,12 €/m2 | 0,26 | 0,11 | €/m2 | |
| COORDINACIÓN SEGURIDAD Y SALUD | | 3.000,00 € | 0,23 €/m2 | 0,53 | 0,23 | €/m2 | |
| DIRECCIÓN DE OBRAS | | 6.000,00 € | 0,47 €/m2 | 1,06 | 0,45 | €/m2 | |
| NOTARIA Y REGISTRO* | | 3.000,00 € | 0,23 €/m2 | 0,53 | 0,23 | €/m2 | |
| ASESORAMIENTO JURIDICO* | | 6.000,00 € | 0,47 €/m2 | 1,06 | 0,45 | €/m2 | |
| TOPOGRAFOS | | 1.000,00 € | 0,08 €/m2 | 0,18 | 0,08 | €/m2 | |
| TOTAL HONORARIOS | | 44.500,00 € | 3,46 €/m2 | 7,83 | 3,35 | €/m2 | |
| P.E.C.* | 10€/m2 | 128.586,40 € | 10,00 €/m2 | 22,64 | 9,68 | €/m2 | |
| ENSAYOS | | 1.200,00 € | 0,09 €/m2 | 0,21 | 0,09 | €/m2 | |
| CONVENIO ELÉCTRICO* | | 60.000,00 € | 4,67 €/m2 | 10,56 | 4,51 | €/m2 | |
| INFRAESTRUCTURAS URBANAS | | 30.000,00 € | 2,33 €/m2 | 5,28 | 2,26 | €/m2 | |
| IMPREVISTOS* | | 6.429,32 € | 0,50 €/m2 | 1,13 | 0,48 | €/m2 | |
| TOTAL OBRAS URBANIZACIÓN | | 226.215,72 € | 17,59 €/m2 | 39,83 | 17,02 | €/m2 | |
| AVALES | | 3.000,00 € | 0,23 €/m2 | 0,53 | 0,23 | €/m2 | |
| TOTAL AVALES | | 3.000,00 € | 0,23 €/m2 | 0,53 | 0,23 | €/m2 | |
| TASAS E IMPUESTOS MUNICIPALES | | 2.500,00 € | 0,19 €/m2 | 0,44 | 0,19 | €/m2 | |
| PUBLICACIONES | | 2.500,00 € | 0,19 €/m2 | 0,44 | 0,19 | €/m2 | |
| TOTAL TRIBUTOS Y PUBLICACIONES | | 5.000,00 € | 0,39 €/m2 | 0,88 | 0,38 | €/m2 | |
| DEMOLICIONES Y NUEVOS VALLADOS | | 12.000,00 € | 0,93 €/m2 | 2,11 | 0,90 | €/m2 | |
| TOTAL DEMOLICIONES Y AJUSTES | | 12.000,00 € | 0,93 €/m2 | 2,11 | 0,90 | €/m2 | |
| SUSTITUCIÓN METÁLICO AJUSTE DOTACIONES.SG | | 180.797,81 € | 14,06 €/m2 | 31,83 | 13,60 | €/m2 | |
| SUSTITUCIÓN METÁLICO 10% EXCESO APROV. | | 96.466,39 € | 7,50 €/m2 | 16,98 | 7,26 | €/m2 | |
| | | 277.264,20 | 21,56 €/m2 | 48,82 | 20,86 | €/m2 | |
| TOTAL | | 567.979,92 € | 44,17 €/m2 | 100,00 | 42,74 | €/m2 | |
| Superficie efectiva | | 12.858,64 m2 | 44,17 €/m2 | | | | |
| Superficie edificable | | 13.289,94 m2 | 42,74 €/m2 | | | | |

-Repercusión sobre m² edificable patrimonializable máximo.

$$567.979,92 \text{ €} / 13.289,94 \text{ m}^2 = 42,74 \text{ €/m}^2$$

**Ayuntamiento de Jerez**
FR2P40J172DMX1
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 17 de diciembre de 2020, al Particular 5 del Orden del Día.
Juan Carlos Utrera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 21/12/2020

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN LOS TRES INMUEBLES DEL ANTIGUO CONJUNTO BODEGUERO "DE LA RIVA"
ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

**Ayuntamiento de Jerez**
Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha
12 mar 2020
al particular part 47

La totalidad de los costos de urbanización son asumidos por los promotores de la innovación **CARROD DIVERSIFICACIÓN S.L. y MIGUEL ORDOÑEZ & ASOCIADOS S.L**

El GRUPO CARROD, con más de 40 años de historia, ha aglutinado y aglutina en la actualidad, iniciativas empresariales e inversoras de toda índole, mayor de metales preciosos, joyerías, venta por catálogo, juego (bingos), hostelería, construcción, promoción inmobiliaria, salud...etc.

En los últimos 15 años, centrado en el sector inmobiliario e inmobiliario Y comercial, ha realizado operaciones de promoción inmobiliaria, compra, venta y alquiler a largo plazo con empresas como Banesto, Kutxa, Caja de la Inmaculada, Inditex, Telefónica, Zaphir, Metrovacesa y Cirsas entre otras.

En enero de 2004, adquiere la fábrica de cartones Cartonajes Tempul, en Jerez de la Frontera, con una superficie construida de 24.000 m2, sobre un suelo de 40.000 m2. Después de conveniar con el Ayuntamiento de Jerez, estas instalaciones fueron demolidas, los terrenos descontaminados y urbanizados y, posteriormente, vendidos a Metrovacesa.

En mayo de 2005 adquiere y reforma integralmente las oficinas principales de Banesto en Cádiz para su alquiler a Inditex. En mayo de 2005, reforma las antiguas oficinas del Banco Hipotecario, sitas en avda./Ramón de Carranza, 25, Cádiz, vendiendo los dos locales resultantes a las entidades Banesto y Kutxa.

En febrero de 2007, entrega en c/ Porvera 15, Jerez, una promoción de 800 m2 de oficinas y dos locales comerciales vendidos a Kutxa y Caja de la Inmaculada.

Este edificio fue comprado a Telefónica. En enero de 2009, vende al family office Olginsa la tienda principal de ZARA en Cádiz, sita en c/ José del Toro, 18 esquina c/ Columela, de 1500 m2 de superficie. En diciembre de 2009, entrega una promoción de 6 viviendas y un local comercial en c/ Porvera, 13, Jerez. El local está ocupado por las oficinas del Grupo Carrod en la actualidad.

En noviembre de 2011, entrega en c/ Larga, 27, Jerez, una promoción de tres viviendas y un local comercial, este último, vendido al fondo de inversión Zaphir.

En febrero de 2017, entrega un edificio de 14 viviendas y garajes en c/ Huerta del Obispo en Cádiz. Esta promoción fue construida por la constructora del grupo, Domo Dux S.L.

En la actualidad, la promotora del grupo, Nunadrola S.L., promueve Un edificio de 14 plantas con 31 viviendas, oficinas, garajes, trasteros y local comercial en C/ Gibraltar, 5 en Cádiz. La construcción es a cargo de Domo Dux S.L. La entrega está prevista para el primer trimestre de 2019.

El grupo Carrod es propietario de una cartera de suelos y edificios, entre los que se encuentra el complejo bodeguero "La Riva" Carrod Diversificación S.L., es la cabecera del grupo, integrado en la actualidad por Domo Dux, S.L., empresa constructora, Nunadrola, S.L., promotora y comercializadora, Promociones Puente Bahía, S.L., promotora inmobiliaria y Gold Kernet, S.L. que explota el Espacio de Salud DKV Sevilla, sito en c/ Asunción, 12-14. Nunadrola S.L. fue constituida el 31 de diciembre de 2014 como brazo promotor del Grupo de Empresas Carrod. La experiencia, pues, de esta joven entidad, es la del grupo en que se integra y la del equipo técnico que la compone, a saber:

**Ayuntamiento de Jerez**


FR2P40J172D2MX1
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 17 de diciembre de 2020, al Particular 5 del Orden del Día.

Juan Carlos Utrera Camargo,
Secr. Gral Pleno en funciones
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 21/12/2020

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN LOS TRES INMUEBLES DEL ANTIGUO CONJUNTO BODEGUERO "DE LA RIVA"
ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

**Ayuntamiento de Jerez**
Aprobado por Junta de Gobierno Local,
en sesión de fecha

12 mar 2020

al particular part 47

EQUIPO:

José Antonio Colorado Ramírez, Ingeniero Superior Industrial por la Escuela Superior de Ingenieros de Sevilla y MBA por la Escuela de Organización Industrial. Desde 2011 ha desempeñado cargos de responsabilidad dentro del grupo. Previamente, prestó sus servicios como Director de Ejecución en AERTEC SOLUTIONS para las obras desarrolladas en el Aeropuerto de Jerez de la Frontera por esta ingeniería.

Juan Vega Espinar, Licenciado en Arquitectura por la ETSA de Sevilla en 2006. Ha trabajado con anterioridad en estudios de arquitectura en Sevilla y Nueva York, participando en el diseño de proyectos de gran entidad en ámbito nacional e internacional y actualmente compagina su trabajo en Nunadrola S.L. con su propio estudio de arquitectura, Juan Vega Arquitectos.

Paola Domouso Soto, Licenciada en Arquitectura por la ETSA de Sevilla.

Gonzalo Herrero Arias, Arquitecto Técnico por la EUAT Sevilla e Ingeniero de la Edificación por la Universidad Camilo José Cela de Madrid. Trabaja desde 2014 en el grupo de empresas Carrod. Desde 2005 y hasta 2013 fue jefe de obras en Basilio Iglesias, acumulando una vasta experiencia en la promoción de residencial.

Ana Álvarez Alcón, Arquitecto Técnico por la EUAT Sevilla, Máster en Ingeniería de Fabricación por la ESI de Cádiz y Técnico Superior en Prevención de Riesgos Laborales (en las tres especialidades). Presta sus servicios como Jefa de Obra en el Grupo Carrod desde 2015. Desde 2002 ha trabajado como jefe de obra y jefe de grupo en varias empresas constructoras, así como dirección de ejecución de obra.

**Ayuntamiento de Jerez**

BX2N406084X3VM0
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>


APROBADO por acuerdo de Pleno en sesión Extraordinaria y Urgente de 29 Abril 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Inicial del Documento de Modificación Puntual de las Determinaciones Urbanísticas del PGOU de Jerez en los tres inmuebles del antiguo Conjunto Bodeguero "De la Riva".

Juan Carlos Utrera Camargo,
Secr. Gral Pleno en funciones
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 30/04/2020

**Ayuntamiento de Jerez**
FR2P40J172D2MX1
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 17 de diciembre de 2020, al Particular 5 del Orden del Día.
Juan Carlos Utrera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 21/12/2020

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN LOS TRES INMUEBLES DEL ANTIQUO CONJUNTO BODEGUERO "DE LA RIVA"
ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

**Ayuntamiento de Jerez**
Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha
12 mar 2020
al particular part 47

PROGRAMA DE ACTUACIÓN. PLAN DE ETAPAS.

PREVISIONES DE LA INNOVACIÓN

Se delimita una única actuación de urbanización concretada en la urbanización del espacio cedido de 691,91m² y en la ejecución de conexiones de servicios urbanos y su ampliación que correrán a cargo de los propietarios de la innovación y su diseño se coordinará con el departamento de urbanización del Ayuntamiento de Jerez.

PROPUESTA DE EJECUCIÓN. PLAN DE ETAPAS.

A la vista de la estructura de la Propiedad y la situación actual se prevé para la ejecución de la innovación:

PRIMERA FASE:

Duración 4 meses.

1. Tramitación de la Modificación Puntual.

SEGUNDA FASE:

2. El Proyecto de Urbanización se presentará en el plazo en el plazo de 2 meses desde la aprobación definitiva de la Modificación Puntual.

TERCERA FASE:

3. Ejecución de las obras de urbanización y conexiones a los servicios urbanos y ampliación. 4 meses.

CONDICIONES DE LA EJECUCIÓN.

El Plan de Etapas establecido encierra un proceso continuo de ejecución cuya intención es la de posibilitar en un determinado plazo el desarrollo por lo que los plazos establecidos tienen carácter de máximos.


Las licencias de obras de edificación solo podrán concederse siempre que se garantice la existencia de los servicios en las debidas condiciones de utilización al final de las mismas.

ETAPAS DE LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

Se considera un plazo de 4 meses de ejecución de urbanización y conexiones a servicios urbanos y ampliación de los mismos.

**Ayuntamiento de Jerez**
FR2P40J172D2MX1
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 17 de diciembre de 2020, al Particular 5 del Orden del Día.
Juan Carlos Utrera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 21/12/2020

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN LOS TRES INMUEBLES DEL ANTIGUO CONJUNTO BODEGUERO "DE LA RIVA"
ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

**Ayuntamiento de Jerez**
Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha
12 mar 2020
al particular part 47

ANEXO I. SUSTITUCIÓN EN METÁLICO DE LA SUPERFICIE DE SUELO PARA DOTACIONES SOBRE EL INCREMENTO DEL APROVECHAMIENTO.

Desarrollado el apartado correspondiente en el punto 5.4 de la memoria y tras obtener las medias de superficies dotacionales y de sistemas generales correspondientes por el incremento del aprovechamiento en cada uno de los edificios de maneras independientes y unidas todas ellas se llegó a los siguientes datos:

SUPERFICIE TOTAL DE CESIÓN DE DOTACIONES= 423,54m²+700,35m²=1.123,89m²

Estas cesiones se materializan con la una superficie de cesiones de suelo de 691,91m² quedando por lo tanto 431,98m² pendiente de materializar.

Habiendo justificado en la memoria que esta cesión de suelo sólo podrá ser sustituida de manera motivada, total o parcialmente, por su equivalente en dinero cuando en el seno de una modificación de planeamiento los terrenos que fueren necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad no tengan entidad suficiente, en relación con las dotaciones existentes en el municipio, para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del mismo. Y que este valor de la aportación se integrará en el depósito regulado en el artículo 139.2 y se corresponderá con el del aprovechamiento urbanístico referido a la zona de suelo urbano en que se integra la actuación en relación con la superficie dotacional a obtener, se realiza el siguiente cálculo.


De acuerdo a los estudios técnicos adelantados por los servicios técnicos municipales y de acuerdo a actuaciones llevadas a cabo en zonas próximas por estos mismos conceptos, se estima un valor de la unidad de aprovechamiento de aproximadamente 236,22€ resultando una cuantía en este concepto al multiplicar por la edificabilidad neta media de 1,6874m²/m² y un coeficiente de tipología tipo de 1,05:

$$431,98m^2 \times 1,6874 m^2/m^2 \times 1,05 \times 236,22 \text{ €/m}^2 = \mathbf{180.797,81\text{€}}$$

**Ayuntamiento de Jerez**
BX2N406084X3VM0
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
APROBADO por acuerdo de Pleno en sesión Extraordinaria y Urgente de 29 Abril 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Inicial del Documento de Modificación Puntual de las Determinaciones Urbanísticas del PGOU de Jerez en los tres inmuebles del antiguo Conjunto Bodeguero "De la Riva".
Juan Carlos Utrera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 30/04/2020

**Ayuntamiento de Jerez**
FR2P40J172D2MX1
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 17 de diciembre de 2020, al Particular 5 del Orden del Día.
Juan Carlos Ultera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 21/12/2020

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN LOS TRES INMUEBLES DEL ANTIGUO CONJUNTO BODEGUERO "DE LA RIVA"
ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

**Ayuntamiento de Jerez**
Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha
12 mar 2020
al particular part 47

ANEXO II. SUSTITUCIÓN EN METÁLICO DE LAS CESIONES DE SUELO PARA MATERIALIZAR LAS PLUSVALIAS SOBRE EL INCREMENTO DEL APROVECHAMIENTO.

Desarrollado el apartado correspondiente en el punto 5.6 de la memoria y tras obtener las superficies edificables correspondientes al 10% de cesión obligatoria y gratuita sobre el incremento del aprovechamiento en cada uno de los edificios de maneras independientes y unidas todas ellas se llegó a los siguientes datos:

SUPERFICIE TOTAL DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTOS=408,37m2

Habiendo justificado en la memoria que esta cesión de suelo y dada la pequeña entidad de la asignación de unidades de aprovechamiento que debería ceder cada edificio de forma individualizada y la imposibilidad de ser asignadas en una parcela independiente por la conservación de los edificios y que esa edificabilidad se materializa sobre una edificación ya existente en las posibles entreplantas y en cumplimiento del Art. 55.3.b) LOUA, se propone la sustitución de estas cesiones de suelo con soporte edificatorio por su valor en metálico.

De acuerdo a los estudios técnicos adelantados por los servicios técnicos municipales y de acuerdo a actuaciones llevadas a cabo en zonas próximas por estos mismos conceptos, se estima un valor por unidad de aprovechamiento de aproximadamente 236,22€/Uas resultando una cuantía en este concepto de:

$$408,37Uas \times 236,22\text{€/Uas} = \mathbf{96.466,39\text{€}}$$


**Ayuntamiento de Jerez**
BX2N406084X3VM0
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
APROBADO por acuerdo de Pleno en sesión Extraordinaria y Urgente de 29 Abril 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Inicial del Documento de Modificación Puntual de las Determinaciones Urbanísticas del PGOU de Jerez en los tres inmuebles del antiguo Conjunto Bodeguero "De la Riva".
Juan Carlos Ultera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 30/04/2020



FR2P40J172D2MX1
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 21/12/2020

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN LOS TRES INMUEBLES DEL ANTIGUO CONJUNTO BODEGUERO "DE LA RIVA"
 Jerez de la Frontera | diciembre 2019



Ayuntamiento de Jerez
 Aprobado por Junta de Gobierno Local,
 en sesión de fecha

12 mar 2020

al particular part 47

C. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.



BX2N406084X3VM0
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>


APROBADO por acuerdo de Pleno en sesión Extraordinaria y Urgente de 29 Abril 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Inicial del Documento de Modificación Puntual de las Determinaciones Urbanísticas del PGOU de Jerez en los tres inmuebles del antiguo Conjunto Bodeguero "De la Riva".

Juan Carlos Utrera Camargo,
 Secr.Gral Pleno en funciones
 Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 30/04/2020

**Ayuntamiento de Jerez**
FR2P40J172D2MX1
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 17 de diciembre de 2020, al Particular 5 del Orden del Día.
Juan Carlos Ultera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 21/12/2020

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN LOS TRES INMUEBLES DEL ANTIGUO CONJUNTO BODEGUERO "DE LA RIVA"
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

**Ayuntamiento de Jerez**
Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha
12 mar 2020
al particular part 47

**Ayuntamiento de Jerez**
BX2N406084X3VM0
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
APROBADO por acuerdo de Pleno en sesión Extraordinaria y Urgente de 29 Abril 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Inicial del Documento de Modificación Puntual de las Determinaciones Urbanísticas del PGOU de Jerez en los tres inmuebles del antiguo Conjunto Bodeguero "De la Riva".
Juan Carlos Ultera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 30/04/2020

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN LOS TRES INMUEBLES DEL ANTIGUO CONJUNTO BODEGUERO "DE LA RIVA".

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA



JEREZ DE LA FRONTERA | DICIEMBRE DE 2019

PROMOTORES PROPUESTA
CARROD DIVERSIFICACIÓN S.L.

Ayuntamiento de Jerez
 FR2P40J172D2MX1
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
 Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 17 de diciembre de 2020, al Particular 5 del Orden del Día.
 Juan Carlos Ultera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 21/12/2020

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN LOS TRES INMUEBLES DEL ANTIGUO CONJUNTO BODEGUERO "DE LA RIVA"
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Ayuntamiento de Jerez
 Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha
12 mar 2020
 al particular part 47

MIGUEL ORDOÑEZ & ASOCIADOS S.L.

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.....

2. NORMATIVA DE APLICACIÓN.....

3. METODOLOGÍA.....

4. OBJETIVOS.....

5. JERARQUÍA.....

6. CONTENIDO DEL INFORME

7. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....

Ayuntamiento de Jerez
 BX2N406084X3VM0
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
 APROBADO por acuerdo de Pleno en sesión Extraordinaria y Urgente de 29 Abril 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Inicial del Documento de Modificación Puntual de las Determinaciones Urbanísticas del PGOU de Jerez en los tres inmuebles del antiguo Conjunto Bodeguero "De la Riva".
 Juan Carlos Ultera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 30/04/2020

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1. INTRODUCCIÓN.

El concepto desarrollo sostenible fue formalizado por primera vez en el Informe Brundtland (1987), fruto de los trabajos de la Comisión Mundial de Medioambiente y Desarrollo de la Organización de las Naciones Unidas.

Su definición asume en el Principio 3º de la Declaración de Río (1992) la condición de «satisfacer las necesidades de las generaciones presentes sin comprometer las posibilidades de las del futuro para atender sus propias necesidades».

La profundización en el análisis del concepto de sostenibilidad ha llevado su acción a tres campos fundamentales (Mohan Munasinghe, Earth Summit, Río de Janeiro, 1993):

EFFECTO NULO

ESTABILIDAD A MEDIO Y LARGO PLAZO

EQUILIBRIO SOCIAL Y CULTURAL

- Dimensión ambiental: protección y promoción del medio ambiente.

- Dimensión económica: mantenimiento o mejora de los niveles de bienestar económico y calidad de vida.

- Dimensión social: lucha contra los problemas de desigualdad económica y social.

Ley 7/2015, de 30 de octubre, de Suelo
Ratificada en el RDL 2/2008, de 20 de junio

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

"En tercer y último lugar, la del urbanismo español contemporáneo es una historia desarrollista, volcada sobre todo en la creación de nueva ciudad. Sin duda, el crecimiento urbano sigue siendo necesario, pero hoy parece asimismo claro que el urbanismo debe responder a los requerimientos de un desarrollo sostenible, minimizando el impacto de aquel crecimiento y apostando por la regeneración de la ciudad existente. La Unión Europea insiste claramente en ello, por ejemplo en la Estrategia Territorial Europea o en la más reciente Comunicación de la Comisión sobre una Estrategia Temática para el Medio Ambiente Urbano, para lo que propone un modelo de ciudad compacta y advierte de los graves inconvenientes de la urbanización dispersa o desordenada: impacto ambiental, segregación social e ineficiencia económica por los elevados costes energéticos, de construcción y mantenimiento de infraestructuras y de prestación de los servicios públicos. El suelo, además de un recurso económico, es también un recurso natural, escaso y no renovable. [...] "

El texto refundido de la Ley del suelo de 2008 en su artículo 15 apartado 4º, recoge la necesidad de incorporar a los instrumentos de planificación urbanística un informe de sostenibilidad económica o memoria, según se desprende del mismo:

"4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el 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, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos".

2. NORMATIVA DE APLICACIÓN

Marco urbanístico.

- Directiva 85/337/CEE del Consejo, de 27 de junio de 1985, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.
- Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- Ley de Suelo: RDL 2/2008, de 20 de junio.
- Ley 7/2002 de 17 de diciembre, LOUA, Ley de Ordenación urbanística de Andalucía.

Marco administrativo y tributario

Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria - Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

3. METODOLOGÍA

Para la redacción de este informe de sostenibilidad se han seguido las determinaciones de la Guía Metodológica para la Redacción de un Informe de Sostenibilidad Económica publicado por el Ministerio de Fomento en el año 2012.



4. OBJETIVO DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

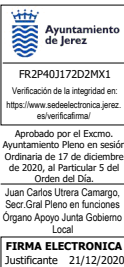
En cumplimiento de la normativa vigente el ISE contendrá:

Objetivos: Evaluación y justificación de la posibilidad de ejecutar todas las infraestructuras y servicios previstos con los recursos generados en este Sector.

Periodo de evaluación: Durante la ejecución de las obras de urbanización hasta su recepción por la Administración Pública.

Criterios: Viabilidad económica de los entes privados.

Objetivos: Análisis del coste público de mantenimiento y conservación del ámbito transformado y de los ingresos generados por el mismo y la justificación de la suficiencia de suelos destinados a uso productivo.



Periodo de evaluación: Después de la recepción de la urbanización por parte de la Administración Pública con el criterio de sostenibilidad económica de la Hacienda Pública a medio y largo plazo.

Donde el criterio de sostenibilidad económica:

BALANCE FISCAL = INGRESOS CORRIENTES - GASTOS DE FUNCIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS.

Siendo:

INGRESOS CORRIENTES = Base tributaria (dimensiones) * Presión fiscal (tipos y tarifas). Ingresos procedentes de los principales tributos locales (IBI, ITVM, ICIO, IIVTNU...) y la capacidad municipal de obtención de recursos.

GASTOS DE FUNCIONAMIENTO = Cantidad y calidad de servicios * Coste unitario Balance fiscal positivo. Estudio de las competencias asignadas a la administración municipal y los servicios mínimos obligatorios en función de su tamaño y su situación territorial, partidas presupuestarias y relación con el sector estudiado.

5. JERARQUÍA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

La inclusión del conjunto de Bodegas La Riva dentro del PGOU de ordenación urbana de Jerez de la Frontera aprobado definitivamente con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley del Suelo del año 2007 y su posterior Texto Refundido en 2008, como suelo urbano consolidado con usos de actividades económicas G3 (bodega tradicional) y como no podía ser de otra manera en la jerarquía de nuestro marco jurídico, hace merecedor a este suelo de la presunción de viabilidad con el resto de la ciudad consolidada y más cuando la ciudad incorpora a su trama calles y espacios privados aún sin adquirir y sobre el complejo edificatorio existe una protección bien tipológica o bien arquitectónica sin contemplar ninguna cesión ni mecanismo que pueda adquirirla.

6. CONTENIDO DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El Informe de Sostenibilidad Económica de esta Modificación Puntual ha de evaluar el impacto económico-financiero de la actuación urbanizadora sobre la hacienda Municipal pues el mismo es consecuencia de una innovación del PGOU en cuanto a sus usos que se entienden mejorados dada la situación actual y dando por descontado que la sostenibilidad del PGOU está garantizado desde un ámbito supramunicipal.

El impacto económico de esta innovación se analiza desde los siguientes aspectos:

1. Inversiones de los promotores de la actuación.
2. Inversiones municipales en materia de infraestructura y su financiación
3. Inversiones a cargo de la Comunidad Autónoma de servicios públicos de su competencia.
4. Gastos de mantenimiento y conservación de las infraestructuras de urbanización necesarias para la ejecución de la actuación urbanizadora.

BALANCE FISCAL = INGRESOS CORRIENTES - GASTOS DE FUNCIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS.

Por lo tanto se analizan tanto los gastos públicos de inversión por la construcción de infraestructuras y equipamientos, como los gastos corrientes de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y los derivados de la prestación de nuevos servicios.

También se va a evaluar si la ordenación propone una distribución de usos urbanísticos que incluya suelo para usos productivos en proporción adecuada y en cantidad suficiente, en relación al uso residencial, para favorecer la sostenibilidad ambiental del modelo urbano.



7. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Objeto del Informe: Evaluar el impacto económico de la actuación en la Hacienda Pública Municipal y Supramunicipales

Para ello se realizará:

1. Cuantificación de la inversión (Gastos de Capital) durante el desarrollo de la actuación.
2. Gasto posterior a la entrega de la urbanización.
3. Evaluación del aumento Patrimonial.
4. Estudio de la liquidación del Presupuesto Municipal.
5. Estimación de los gastos e ingresos corrientes municipales tras la recepción de la urbanización.
6. Análisis del Saldo Fiscal de la nueva ordenación urbanística.
7. Análisis del Sector en la hacienda pública local. Primera etapa.
8. Análisis del Sector en la hacienda pública local. Segunda etapa.

Información necesaria:

- a. Parámetros urbanísticos de la actuación
- b. Información económica de la producción de suelo e inversión inmobiliaria: gastos de urbanización, inversión edificatoria.
- c. Información estadística Municipal: número de habitantes, parque de viviendas y de vehículos.
- d. Último presupuesto municipal liquidado.
- e. Ordenanzas fiscales vigentes.
- f. Ponencia de valores catastrales.

1. DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN.

En este apartado se analiza y cuantifica la Inversión para el desarrollo de la innovación de iniciativa privada:

| | | ESTIMADO | | €/m2 BRUTO | | €/m2 edif. | |
|---|---------------------------------------|---------------------|-------------------|---------------|-------------------|------------|--|
| CONCEPTO | | HONORARIOS | TOTAL | % | TOTAL | | |
| MP | | 9.000,00 € | 0,70 €/m2 | 1,58 | 0,68 €/m2 | | |
| PROYECTO URBANIZACIÓN | | 15.000,00 € | 1,17 €/m2 | 2,64 | 1,13 €/m2 | | |
| ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD | | 1.500,00 € | 0,12 €/m2 | 0,26 | 0,11 €/m2 | | |
| COORDINACIÓN SEGURIDAD Y SALUD | | 3.000,00 € | 0,23 €/m2 | 0,53 | 0,23 €/m2 | | |
| DIRECCIÓN DE OBRAS | | 6.000,00 € | 0,47 €/m2 | 1,06 | 0,45 €/m2 | | |
| NOTARIA Y REGISTRO* | | 3.000,00 € | 0,23 €/m2 | 0,53 | 0,23 €/m2 | | |
| ASESORAMIENTO JURIDICO* | | 6.000,00 € | 0,47 €/m2 | 1,06 | 0,45 €/m2 | | |
| TOPÓGRAFOS | | 1.000,00 € | 0,08 €/m2 | 0,18 | 0,08 €/m2 | | |
| | TOTAL HONORARIOS | 44.500,00 € | 3,46 €/m2 | 7,83 | 3,35 €/m2 | | |
| P.E.C.* | 10€/m2 | 128.586,40 € | 10,00 €/m2 | 22,64 | 9,68 €/m2 | | |
| ENSAYOS | | 1.200,00 € | 0,09 €/m2 | 0,21 | 0,09 €/m2 | | |
| CONVENIO ELÉCTRICO* | | 60.000,00 € | 4,67 €/m2 | 10,56 | 4,51 €/m2 | | |
| INFRAESTRUCTURAS URBANAS | | 30.000,00 € | 2,33 €/m2 | 5,28 | 2,26 €/m2 | | |
| IMPREVISTOS* | | 6.429,32 € | 0,50 €/m2 | 1,13 | 0,48 €/m2 | | |
| | TOTAL OBRAS URBANIZACIÓN | 226.215,72 € | 17,59 €/m2 | 39,83 | 17,02 €/m2 | | |
| AVALES | | 3.000,00 € | 0,23 €/m2 | 0,53 | 0,23 €/m2 | | |
| | TOTAL AVALES | 3.000,00 € | 0,23 €/m2 | 0,53 | 0,23 €/m2 | | |
| TASAS E IMPUESTOS MUNICIPALES | | 2.500,00 € | 0,19 €/m2 | 0,44 | 0,19 €/m2 | | |
| PUBLICACIONES | | 2.500,00 € | 0,19 €/m2 | 0,44 | 0,19 €/m2 | | |
| | TOTAL TRIBUTOS Y PUBLICACIONES | 5.000,00 € | 0,39 €/m2 | 0,88 | 0,38 €/m2 | | |
| DEMOLICIONES Y NUEVOS VALLADOS | | 12.000,00 € | 0,93 €/m2 | 2,11 | 0,90 €/m2 | | |
| | TOTAL DEMOLICIONES Y AJUSTES | 12.000,00 € | 0,93 €/m2 | 2,11 | 0,90 €/m2 | | |
| SUSTITUCIÓN METÁLICO AJUSTE DOTACIONES.SG | | 180.797,81 € | 14,06 €/m2 | 31,83 | 13,60 €/m2 | | |
| SUSTITUCIÓN METÁLICO 10% EXCESO APROV. | | 96.466,39 € | 7,50 €/m2 | 16,98 | 7,26 €/m2 | | |
| | TOTAL | 567.979,92 € | 44,17 €/m2 | 100,00 | 42,74 €/m2 | | |
| Superficie efectiva | 12.858,64 m2 | 44,17 €/m2 | | | | | |
| Superficie edificable | 13.289,94 m2 | 42,74 €/m2 | | | | | |



Repercusión sobre m² suelo efectivo.
567.979,92 € / 12.858,64 m² = 44,17 €/m²

- Repercusión sobre m² edificable.
567.979,92 € / 13.289,94 m² = 42,74 €/m²

En este análisis de coste es imprescindible aclarar que la tipología edificatoria que puede plantear la innovación se materializa en la reutilización del complejo edificatorio existente para albergar los usos admisibles residenciales reinterpretando los espacios y conservando su volumetría actual.

2. GASTO POSTERIOR A LA ENTREGA DE LA URBANIZACIÓN PARA LA HACIENDA LOCAL.

En este apartado se contemplan los gastos derivados del mantenimiento de la urbanización una vez entregada la misma al Ayuntamiento, mantenimiento de viales públicos y espacio públicos.

- Superficie de viario público:

Dada la singularidad del entorno con un entramado de calle ya abierta a la ciudad y que está en mantenimiento a efectos de este informe se calcula el coste de la nueva superficie de viario añadida a la trama existente de 691,91 m² / 6,41 € año-m² = 4.433 €/año (se consideran gastos de alumbrado público, recogida de residuos, mantenimiento de instalaciones y reposiciones).

Los gastos derivados de los servicios de abastecimiento y electricidad en manos de compañías AQUAJEREZ-AQUALIA y SEVILLANA ENDESA, así como la recogida de RSU que se recogen en el recibo de cada contribuyente final, hacen que este equilibrio presupuestario sea despreciado en este informe, extrapolando a los gastos derivados del presupuesto municipal global como queda recogido en el punto 5.a.

3. EVALUACIÓN DEL AUMENTO PATRIMONIAL.

Los aumentos patrimoniales que se producen con la actuación son:

Obtención de parcelas destinadas a equipamientos y viarios. El Ayuntamiento obtendrá las parcelas de dotaciones de viario, mediante cesión por los propietarios de los terrenos, con una superficie total de:

S. cesiones = 2.501,30m² de suelo de calles públicas previo a la innovación y de 691,91m² de suelo de dotaciones.

Obtención de parcelas lucrativas, donde se materializará el aprovechamiento urbanístico,

1. Como propietario del 10% del aprovechamiento libre de cargas sobre el incremento del aprovechamiento de la innovación la actuación, recibirá el aprovechamiento susceptible de 408,37uas equivalente en metálico a 96.466,39€.



4. ESTUDIO DE LA LIQUIDACIÓN DEL ÚLTIMO PRESUPUESTO MUNICIPAL.

Según el cuadro resumen de presupuesto de ejecución del Ayuntamiento del año 2017 por estar totalmente realizado y arroja la siguiente situación:

| ESTADOS DE CONSOLIDACIÓN SEGÚN PERÍMETRO REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2004 | | |
|--|-----------------------|-----------------------|
| RESUMEN PREVISION DEL PRESUPUESTO CONSOLIDADO TRHL 2017 | | AYUNTAMIENTO |
| INGRESOS | Previsiones iniciales | Previsiones iniciales |
| 1. Impuestos directos | 90.415.957,31 | 91.085.724,20 |
| 2. Impuestos indirectos | 5.827.000,55 | 5.827.625,00 |
| 3. Tasas y otros ingresos | 43.464.730,32 | 40.114.198,78 |
| 4. Transferencias corrientes | 60.502.164,76 | 60.072.647,85 |
| 5. Ingresos patrimoniales | 6.469.159,17 | 2.461.847,47 |
| Total operaciones corrientes | 206.679.012,11 | 199.562.043,30 |
| 6. Enajenación de inversiones | 5.303.184,26 | 3.596.684,26 |
| 7. Transferencias de capital | 4.705.709,60 | 4.705.709,60 |
| Total oper. capital no financieras | 10.008.893,86 | 8.302.393,86 |
| 8. Activos financieros | 3.146.401,86 | 880.972,50 |
| 9. Pasivos financieros | 56.258.073,31 | 56.484.350,55 |
| Total operaciones financieras | 59.404.475,17 | 57.365.323,05 |
| TOTAL INGRESOS | 276.092.381,14 | 265.229.760,21 |
| GASTOS | Previsiones iniciales | Previsiones iniciales |
| 1. Gastos de personal | 100.362.637,88 | 81.775.101,91 |
| 2. Gastos ctes. en bienes y servicios | 62.331.739,26 | 63.727.260,54 |
| 3. Gastos financieros | 13.617.524,54 | 11.714.029,38 |
| 4. Transferencias corrientes | 18.175.963,54 | 30.296.617,54 |
| 5. Fondo de Contingencia | 1.998.000,00 | 1.998.000,00 |
| Total operaciones corrientes | 196.485.865,22 | 189.511.009,37 |
| 6. Inversiones reales | 13.503.828,58 | 13.344.964,13 |
| 7. Transferencias de capital | 1.346.615,80 | 1.346.615,80 |
| Total oper. capital no financieras | 14.850.444,38 | 14.691.579,93 |
| 8. Activos financieros | 697.415,60 | 953.552,52 |
| 9. Pasivos financieros | 42.893.691,55 | 38.605.109,17 |
| Total operaciones financieras | 43.591.107,15 | 39.558.661,69 |
| TOTAL GASTOS | 254.927.416,75 | 243.761.250,99 |
| RESULTADO PRESUPUESTARIO CONSOLIDADO TRHL | 21.164.964,39 | 21.468.509,22 |
| SALDOS CORRIENTES | 10.193.146,89 | 10.051.033,93 |
| SALDOS NO FINANCIEROS | 5.351.596,37 | 3.661.847,86 |

ESTADO CONSOLIDADO AYUNTAMIENTO, ORGANISMOS AUTONOMOS, EMPRESAS MUNICIPALES Y FUNDACIONES PRESUPUESTO 2017

| INGRESOS | AYUNTAMIENTO | OO.AA. | EMPRESAS MUNICIPALES | FUNDACIONES | ELIMINACIONES | TOTAL CONSOLIDADO EJERCICIO |
|--------------------------------|-----------------------|------------------|----------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------------|
| Operaciones corrientes | 197.631.110,21 | 63.610,00 | 30.628.351,67 | 5.293.439,00 | -20.843.701,31 | 212.772.809,57 |
| I- Impuestos directos | 90.564.677,72 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -318.188,09 | 90.246.489,63 |
| II- Impuestos indirectos | 5.466.057,88 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -624,45 | 5.465.433,43 |
| III- Tasas y otros ingresos | 39.262.014,58 | 0,00 | 17.527.689,32 | 848.002,00 | -6.791.995,68 | 50.845.710,22 |
| IV- Transferencias corrientes | 60.007.180,01 | 63.610,00 | 13.100.662,35 | 4.444.437,00 | -13.698.292,49 | 63.917.596,87 |
| V- Ingresos patrimoniales | 2.331.180,02 | 0,00 | 0,00 | 1.000,00 | -34.600,60 | 2.297.579,42 |
| Operaciones de capital | 5.334.709,60 | 0,00 | 1.350.000,00 | 0,00 | -1.000.000,00 | 5.684.709,60 |
| VI- Enajenación invers. reales | 629.000,00 | 0,00 | 1.350.000,00 | 0,00 | 0,00 | 1.979.000,00 |
| VII- Transferencias de capital | 4.705.709,60 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -1.000.000,00 | 3.705.709,60 |
| TOTAL INGRESOS | 202.965.819,81 | 63.610,00 | 31.978.351,67 | 5.293.439,00 | -21.843.701,31 | 218.457.519,17 |

| GASTOS | AYUNTAMIENTO | OO.AA. | EMPRESAS MUNICIPALES | FUNDACIONES | ELIMINACIONES | TOTAL CONSOLIDADO EJERCICIO |
|--------------------------------------|-----------------------|------------------|----------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------------|
| Operaciones corrientes | 189.511.009,37 | 53.490,00 | 29.759.168,16 | 5.254.942,28 | -20.843.701,31 | 203.734.908,50 |
| I- Gastos de personal | 81.775.101,91 | 8.000,00 | 18.630.913,18 | 3.764.094,15 | 0,00 | 104.178.109,24 |
| II- Gastos bienes corrientes y serv. | 63.727.260,54 | 41.000,00 | 10.897.318,36 | 1.476.750,60 | -7.110.808,22 | 69.031.521,28 |
| III- Gastos financieros | 11.714.029,38 | 4.490,00 | 230.936,62 | 14.097,53 | -34.600,60 | 11.928.952,93 |
| IV- Transferencias corrientes | 30.296.617,54 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -13.698.292,49 | 16.598.325,05 |
| V- Fondo de contingencia | 1.998.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.998.000,00 |
| Operaciones de capital | 11.590.587,67 | 10.000,00 | 1.366.102,59 | 1.148,00 | -1.000.000,00 | 11.967.838,26 |
| VI- Inversiones reales | 10.409.187,68 | 10.000,00 | 1.366.102,59 | 1.148,00 | 0,00 | 11.786.438,27 |
| VII- Transferencias de capital | 1.181.399,99 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -1.000.000,00 | 181.399,99 |
| TOTAL GASTOS | 201.101.597,04 | 63.490,00 | 31.125.270,75 | 5.256.090,28 | -21.843.701,31 | 215.702.746,76 |

| | | | | | | |
|--|-----------------------|------------------|----------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| SUMA INGRESOS NO FINANCIEROS | 202.965.819,81 | 63.610,00 | 31.978.351,67 | 5.293.439,00 | -21.843.701,31 | 218.457.519,17 |
| SUMA GASTOS NO FINANCIEROS | 201.101.597,04 | 63.490,00 | 31.125.270,75 | 5.256.090,28 | -21.843.701,31 | 215.702.746,76 |
| RESULTADO SIN AJUSTES | 1.864.222,77 | 120,00 | 853.080,92 | 37.348,72 | 0,00 | 2.754.772,41 |
| AJUSTES SEC-2010 | -1.717.992,81 | 0,00 | -1.014.405,54 | -22.270,83 | 0,00 | -2.754.669,18 |
| Necesidad/Capacidad de Financiación | 146.229,96 | 120,00 | -161.324,62 | 15.077,89 | 0,00 | 103,23 |

Un estado de ejecución de presupuesto real corregido de 243.761.250,99€ para una población de 214.414 personas según el último censo arroja un gasto de 1.136,87€ por cada habitante.

Del presupuesto municipal al que se ha tenido acceso, el Ayuntamiento y pese a los avances realizados en los últimos años por el gobierno municipal en su plan de refinanciación y estabilidad presupuestaria, es evidente que en los próximos años la ciudad de Jerez se va a encontrar con dificultades para generar ingresos siendo su capacidad de inversión muy limitada.

No es objeto de este Informe de Sostenibilidad Económica realizar una crítica o desglose pormenorizado a este presupuesto municipal y si la de extraer aquellos datos que le sean de aplicación al Sector estudiado en el objetivo que pretende demostrar este informe.

Por eso el ámbito de la innovación de iniciativa privada, no puede esperar del Ayuntamiento nada más que la colaboración en la tramitación de los instrumentos de desarrollo del mismo, dada la función pública del urbanismo y las garantías que le son de aplicación.

El aporte de la innovación a la ciudad y a la generación de las plusvalías municipales consiste en la aportación de suelos hasta equilibrar, al menos, con la media dotacional del suelo urbano en el ámbito donde se desarrolla la innovación que es el Centro histórico de la ciudad en el ámbito de intramuros y extramuros.

Este cálculo arroja una media dotacional de 0,1089m² por unidad de aprovechamiento y de 0,1715m² por unidad de aprovechamiento para los sistemas generales y que viene a equilibrar las mismas con las dotaciones previstas en el artículo 55.3.A de la LOUA.



Planteando la innovación un incremento de aprovechamiento de 408,37uas se considera una superficie de cesión de dotaciones de 691,91m² en suelo y el resto en metálico hasta alcanzar las cesiones medias de 1.123,89m² dotando a la ciudad de ampliación de viarios y acerados que se incorporan a la trama de la ciudad haciendo más amble y accesible con un importe económico de 180.797,81€.

Como resultado del concepto de sostenibilidad económica para el ámbito de la innovación es necesario cumplir las siguientes premisas:

1. El ámbito de la innovación debe aportar la financiación de los gastos de implantación de las infraestructuras que precise, asumiendo completamente los gastos de urbanización interior y abonando los gastos que de manera proporcional, le correspondan conforme a las previsiones de las distintas compañías suministradoras por las infraestructuras que deben ser asumidas por el conjunto de las actuaciones de la requalificación.
2. El ámbito de la innovación debe ser autosuficiente para el mantenimiento de la "parte de ciudad que incorpora", sin perjudicar a la "ciudad existente actual", de modo que los ingresos derivados del nuevo desarrollo serán superiores a los gastos generados, manteniendo la presión fiscal y los estándares de servicios actuales de la ciudad actual.
3. La construcción y mantenimiento de los Equipamientos Locales previstos en el ámbito, se financiarán por el Ayuntamiento sólo si resulta un Ahorro Neto de la actuación (es decir, condicionado a la existencia de un Balance Fiscal Positivo), en caso contrario se preverá la figura de la entidad urbanística de conservación.

5. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES MUNICIPALES TRAS LA RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

Se trata de ponderar el impacto de la actuación urbanizadora en la Hacienda Pública. Para ello se deberá cuantificar el gasto público que comporta el mantenimiento de las infraestructuras de nueva creación y la prestación de los servicios resultantes y los ingresos.

5.a. Estimación de Gastos Corrientes de la Hacienda Pública Municipal, por la nueva ordenación urbanística.

En este ejemplo, el planeamiento reproduce las características básicas del modelo preexistente, con una ampliación de servicios recogidos en el presupuesto actual, para los que se mantiene el mismo sistema de gestión.

Se estima el gasto corriente municipal a partir de la ratio de repercusión por habitante, aplicada al número de nuevos habitantes estimados en la nueva actuación.

La innovación prevé la posible construcción de 100 nuevas viviendas. Por tanto, el incremento de población previsible es de 100 viviendas x 2,86 hab/vivienda = 286 habitantes

$$s.p.m.2017_62.331.739,26€ \text{ gasto} / 214.414 \text{ hab} = 290,70€ \text{ habitante.}$$

$$286 \text{ habitantes} \times 290,70€ \text{ habitante} = 83.142,30€/año.$$

Es conveniente señalar que el Capítulo de gastos financieros se estima de manera independiente, pues no depende del incremento poblacional, sino de otros factores tales como la inversión prevista y la forma de financiación (ahorro, crédito, etc...).

La estadística de viviendas principales se recoge en el Censo con la finalidad de emplear datos temporalmente homogéneos, el tamaño medio familiar se calcula con la Población que consta en el mismo Censo que las viviendas principales.



5.b. Estimación de Ingresos Corrientes de la Hacienda Pública Municipal. Tributos directamente relacionados con los inmuebles y la actividad inmobiliaria.

Se realizará una estimación directa de las Bases Imponibles, a partir de la Valoración de los inmuebles (solares y edificaciones).

1. El Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI),
2. El Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO),
3. El Impuesto de Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU). Paso de rústica a urbana.

1. Impuesto de Bienes Inmuebles. IBI.

La Ponencia de Valores Catastrales de Jerez fue aprobada en 2007 y publicada el 22-11-2007, se prevé que la urbanización se entregue al Ayuntamiento en 1 etapa entregándose a mediados de 2020. Las primeras edificaciones-rehabilitaciones se iniciarían en el año de entrega de la urbanización y se concluye 6-9 meses después de su inicio.

Se considera un coeficiente de actualización del valor catastral constante de 1,02 anual, fijado por las Leyes de Presupuestos. Se supone que no se aplican reducciones a la Base Imponible y que, por tanto, coincide con la Base Líquida, con la finalidad de simplificar los datos. La Base Imponible (BI) del IBI es el valor catastral (VC) y éste es el 50% (RM:0,5) del valor de mercado (VV) del bien inmueble:

$$BI = VC = RM \times VV = 0,5 \times VV$$

La Base Liquidable se obtiene tras aplicar la Reducción: $BL = BI - R$

R: Reducción de la Base Imponible

La reducción aplicable anualmente es:

$R_t = CR_t (VC - VB)$ R_t : Reducción del año t CR_t : coeficiente reductor año t (t=1, 0,9;... t=9, 0,1) (VC-VB): Componente individual de la reducción, VC Valor catastral nuevo, VB: Valor Base, Base liquidable t-1. En este supuesto R=0, por lo que la $BL = BI$

El IBI del suelo.

Los valores de repercusión de las distintas zonas de valor, fijadas por la Ponencia de Valores Catastrales, son los que se muestran en los cuadros siguientes:

RELACIÓN DE ZONAS DE VALOR_PONENCIA DE VALORES

| Pol. | Denominación | MBC | Importe MBC | MBR | Importe MBR | G+B | G+B/UNI | VUB | Importe VUB | VBB | Importe VBB |
|------|--------------------------------|-----|-------------|-----|-------------|------|---------|-----|-------------|-----|-------------|
| 001 | CASCO HISTORICO | 1 | 650.00 | 1 | 588.00 | 1.60 | 1.40 | | | R33 | 698.00 |
| 002 | CASCO ANTIGUO(AMPLIACION ESTE) | 1 | 650.00 | 1 | 588.00 | 1.60 | 1.40 | | | R34 | 643.00 |
| 003 | ENSANCHE OESTE | 1 | 650.00 | 1 | 588.00 | 1.60 | 1.40 | | | R37 | 504.00 |
| 004 | ZONA ALVARO DOMECCQ | 1 | 650.00 | 1 | 588.00 | 1.60 | 1.40 | | | R32 | 758.00 |
| 005 | MONTEALTO, S.BÉNITO, VILLARES | 1 | 650.00 | 1 | 588.00 | 1.60 | 1.40 | | | R35 | 588.00 |
| 006 | ENSANCHE ESTE | 1 | 650.00 | 1 | 588.00 | 1.60 | 1.40 | | | R35 | 588.00 |
| 007 | POLIGONO SUR | 1 | 650.00 | 1 | 588.00 | 1.60 | 1.40 | | | R34 | 643.00 |
| 008 | MONTEALEGRE | 1 | 650.00 | 1 | 588.00 | 1.50 | 1.40 | U43 | 99.00 | R55 | 69.30 |
| 009 | GOLF MONTECASTILLO Y CIRCUITO | 1 | 650.00 | 1 | 588.00 | 1.50 | 1.00 | U54 | 14.00 | R55 | 69.30 |
| 010 | LA BARCA DE LA FLORIDA | 1 | 650.00 | 1 | 588.00 | 1.50 | 1.40 | | | R45 | 256.00 |
| 011 | NUCLEOS RURALES 1 | 1 | 650.00 | 1 | 588.00 | 1.50 | 1.40 | | | R55 | 69.30 |
| 012 | NUCLEOS RURALES 3 | 1 | 650.00 | 1 | 588.00 | 1.50 | 1.40 | U48 | 40.00 | R55 | 69.30 |
| 013 | PARQUE EMPRESARIAL | 1 | 650.00 | 1 | 588.00 | 1.50 | 1.40 | U36 | 229.00 | R51 | 134.00 |
| 014 | PARQUE EMPRESARIAL DEL OESTE | 1 | 650.00 | 1 | 588.00 | 1.50 | 1.40 | U40 | 149.00 | R53 | 100.00 |
| 015 | POLIGONO INDUSTRIAL EL PORTAL | 1 | 650.00 | 1 | 588.00 | 1.50 | 1.40 | U40 | 149.00 | R53 | 100.00 |
| 016 | ZONA INDUSTRIAL LA CAULINA | 1 | 650.00 | 1 | 588.00 | 1.50 | 1.40 | U44 | 84.00 | R55 | 69.30 |
| 017 | CAULINA-STA.MARIA DEL PINO | 1 | 650.00 | 1 | 588.00 | 1.50 | 1.40 | U44 | 84.00 | R55 | 69.30 |
| 018 | SUS RESIDENCIAL N. PPAL. 1 | 1 | 650.00 | 1 | 588.00 | 1.60 | 1.40 | | | R34 | 643.00 |
| 019 | SUS RESIDENCIAL N. PPAL. 2 | 1 | 650.00 | 1 | 588.00 | 1.60 | 1.40 | | | R35 | 588.00 |
| 020 | SUS RESIDENCIAL N. PPAL. 3 | 1 | 650.00 | 1 | 588.00 | 1.60 | 1.40 | | | R40 | 391.00 |
| 021 | SUS RESIDENCIAL N. PPAL. 4 | 1 | 650.00 | 1 | 588.00 | 1.60 | 1.40 | | | R44 | 281.00 |
| 022 | SUS RESIDENCIAL N. RURAL 1 | 1 | 650.00 | 1 | 588.00 | 1.50 | 1.40 | | | R45 | 256.00 |
| 023 | SUS RESIDENCIAL N. RURAL 2 | 1 | 650.00 | 1 | 588.00 | 1.50 | 1.40 | | | R55 | 69.30 |
| 024 | SUS ACT. ECONOMICAS N. PPAL. 1 | 1 | 650.00 | 1 | 588.00 | 1.50 | 1.40 | U36 | 229.00 | R51 | 134.00 |
| 025 | SUS ACT. ECONOMICAS N. PPAL. 2 | 1 | 650.00 | 1 | 588.00 | 1.50 | 1.40 | U40 | 149.00 | R53 | 100.00 |
| 026 | SUS ACT. ECONOMICAS N. PPAL. 3 | 1 | 650.00 | 1 | 588.00 | 1.50 | 1.40 | U44 | 84.00 | R55 | 69.30 |

RELACIÓN DE ZONAS DE VALOR _ VALORES UNITARIOS

| C. Val. | Residencial | Comercial | Oficinas | Industria | Turístico | Garajes | Otros 3 | Otros 2 | 2. Bodega | Equipamto. | VALOR UNITARIO (total) | REDUCCION IBI | REDUCCION IBI |
|---------|-------------|-----------|----------|-----------|-----------|---------|---------|---------|-----------|------------|------------------------|---------------|---------------|
| PR34A | 643,00 | 643,00 | 643,00 | 462,00 | 643,00 | 160,75 | | | 64,30 | 482,25 | 36,52 | | 0,60 |
| PR34B | 643,00 | 643,00 | 643,00 | 462,00 | 643,00 | 160,75 | | | 64,30 | 482,25 | 25,15 | | 0,60 |
| PR34C | 643,00 | 643,00 | 643,00 | 462,00 | 643,00 | 160,75 | | | 64,30 | 482,25 | 11,35 | | 0,60 |
| PR35A | 588,00 | 588,00 | 588,00 | 420,00 | 588,00 | 147,00 | | | 58,80 | 441,00 | 36,52 | | 0,60 |
| PR35B | 588,00 | 588,00 | 588,00 | 420,00 | 588,00 | 147,00 | | | 58,80 | 441,00 | 11,35 | | 0,60 |
| PR35C | 391,00 | 391,00 | 391,00 | 281,00 | 391,00 | 78,20 | | | 39,10 | 293,25 | 36,52 | | 0,60 |
| PR35D | 333,00 | 333,00 | 333,00 | 231,00 | 333,00 | 66,60 | | | 33,30 | 249,75 | 11,35 | | 0,60 |
| PR35E | 281,00 | 281,00 | 281,00 | 210,00 | 281,00 | 56,20 | | | 28,10 | 210,75 | 36,52 | | 0,60 |
| PR35F | 281,00 | 281,00 | 281,00 | 210,00 | 281,00 | 56,20 | | | 28,10 | 210,75 | 25,15 | | 0,60 |
| PR35G | 256,00 | 256,00 | 256,00 | 191,00 | 256,00 | 51,20 | | | 25,60 | 192,00 | 25,15 | | 0,60 |
| PR35H | 256,00 | 256,00 | 256,00 | 191,00 | 256,00 | 51,20 | | | 25,60 | 192,00 | 11,35 | | 0,60 |
| PR35I | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 47,04 | | | 10,00 | 75,00 | 11,35 | | 0,60 |
| PR35J | 89,30 | 89,30 | 89,30 | 69,30 | 89,30 | 47,04 | | | 6,93 | 51,98 | 36,52 | | 0,60 |
| PR35K | 89,30 | 89,30 | 89,30 | 69,30 | 89,30 | 47,04 | | | 6,93 | 51,98 | 11,35 | | 0,60 |
| PR35L | 883,00 | 1308,00 | 1308,00 | 643,00 | 1308,00 | 220,75 | | | 88,30 | 662,25 | | 0,40 | 0,60 |
| R32 | 758,00 | 1018,00 | 1018,00 | 546,00 | 1018,00 | 189,50 | | | 75,80 | 568,50 | | 0,40 | 0,60 |
| R33 | 698,00 | 948,00 | 948,00 | 504,00 | 948,00 | 174,50 | | | 69,80 | 523,50 | | 0,40 | 0,60 |
| R34 | 643,00 | 643,00 | 643,00 | 462,00 | 643,00 | 160,75 | | | 64,30 | 482,25 | | 0,40 | 0,60 |
| R35 | 588,00 | 588,00 | 588,00 | 420,00 | 588,00 | 147,00 | | | 58,80 | 441,00 | | 0,40 | 0,60 |
| R36 | 546,00 | 546,00 | 546,00 | 391,00 | 546,00 | 136,50 | | | 54,60 | 409,50 | | 0,40 | 0,60 |
| R37 | 504,00 | 504,00 | 504,00 | 362,00 | 504,00 | 126,00 | | | 50,40 | 378,00 | | 0,40 | 0,60 |
| R39 | 420,00 | 420,00 | 420,00 | 304,00 | 420,00 | 105,00 | | | 42,00 | 315,00 | | 0,40 | 0,60 |
| R40 | 391,00 | 391,00 | 391,00 | 281,00 | 391,00 | 78,20 | | | 39,10 | 293,25 | | 0,40 | 0,60 |
| R42 | 333,00 | 333,00 | 333,00 | 231,00 | 333,00 | 66,60 | | | 33,30 | 249,75 | | 0,40 | 0,60 |
| R44 | 281,00 | 281,00 | 281,00 | 210,00 | 281,00 | 56,20 | | | 28,10 | 210,75 | | 0,40 | 0,60 |
| R45 | 256,00 | 256,00 | 256,00 | 191,00 | 256,00 | 51,20 | | | 25,60 | 192,00 | | 0,40 | 0,60 |

Ayuntamiento de Jerez
BX2N406084X3VM0
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

APROBADO por acuerdo de Pleno en sesión Extraordinaria y Urgente de 29 Abril 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Inicial del Documento de Modificación Puntual de las Determinaciones Urbanísticas del PGOU de Jerez en los tres inmuebles del antiguo Conjunto Bodeguero "De la Riva".

Juan Carlos Utrera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 30/04/2020

El ámbito de bodegas Riva se asemeja con la zona de centro histórico R33, por lo que el valor de repercusión del uso residencial es $V_t = 698 \text{ €/m}^2$ y el industrial $V_t = 504 \text{ €/m}^2$.

El valor catastral de los solares de uso residencial e industrial del ejercicio 2017:

$$VC: RM \times VV \times Caa = 0,5 \times 698 \text{ €/m}^2 \times (1,02)^8 = 408,91 \text{ €/m}^2$$

$$VC: RM \times VV \times Caa = 0,5 \times 504 \text{ €/m}^2 \times (1,02)^8 = 295,26 \text{ €/m}^2$$

En el ejercicio 2019 se hace entrega de la urbanización al Ayuntamiento y los ingresos previstos en ese ejercicio, por el IBI del suelo, teniendo en cuenta que no existen bonificaciones ($B=0$) aplicables al suelo y que el tipo impositivo, según las Ordenanzas Fiscales es de 0,95%, son los siguientes:

$$BI = BL 2017 = 408,91 \text{ €/m}^2 \times 13.289,94 \text{ m}^2 = 5.434.389,37 \text{ €}$$

$$CI = BI \times ti = 5.434.389,37 \text{ €} \times 0,95\% = 271.719,47 \text{ €}$$

$$CL=CI-B$$

En este supuesto no existen bonificaciones aplicables al suelo, por lo que la cuota íntegra coincide con la líquida y del que se resta el 35% = 176.617,65 €

$$BI = BL 2017 = 295,26 \text{ €/m}^2 \times 13.289,94 \text{ m}^2 = 3.923.987,68 \text{ €}$$

$$CI = BI \times ti = 3.923.987,68 \text{ €} \times 0,95\% = 196.199,38 \text{ €}$$

$$CL=CI-B$$

Ayuntamiento de Jerez
 FR2P40J172DMX1
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
 Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 17 de diciembre de 2020, al Particular 5 del Orden del Día.
 Juan Carlos Ultera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 21/12/2020

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN LOS TRES INMUEBLES DEL ANTIGUO CONJUNTO BODEGUERO "DE LA RIVA"
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Ayuntamiento de Jerez
 Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha
12 mar 2020
 al particular part 47

En este supuesto no existen bonificaciones aplicables al suelo, por lo que la cuota íntegra coincide con la líquida y del que se resta el 35% = 127.529,60 €

Para evitar fórmulas complejas se va a estimar el dato global sin el factor tiempo, pues pese a que se ha previsto una única etapa se va a calcular para el equilibrio sobre el impacto sobre la hacienda local el gasto actual y los impuestos cómo si todos se ejecutase al mismo tiempo y así verificar la balanza sostenible de la actuación sobre la hacienda local.

El IBI del inmueble edificado.

Se realizan los cálculos con un procedimiento análogo al expuesto para el IBI de los solares, aunque teniendo en cuenta las siguientes cuestiones:

- a. El Valor de la Construcción se obtendrá por aplicación al Módulo Básico de la Construcción obtenido de la Ponencia de Valores (MBC= 698 €/m2t) el coeficiente correspondiente de uso y tipología edificatoria de la Norma 20 del RD 1020/93 y de la tabla para el cálculo real y efectivo de la obra según la ordenanza municipal.
- b. La actualización es de diez años, pues la Ponencia de Valoración Colectiva es del año 2007 y los valores de ponencia se aplican en el ejercicio siguiente (2008) y, a partir de éste.
- c. El calendario de la edificación se inicia en el año de la entrega de la urbanización, con la solicitud y concesión de la licencia de edificación; en el año 2019 se concluye la construcción de las primeras promociones y el pago del IBI se realiza un año después, en 2020. Las viviendas protegidas disfrutaron de la bonificación del 50% contemplada en las Ordenanzas Fiscales y no existen en este ámbito de esta innovación

Así, el Valor de la construcción para cada uso y tipología edificatoria del sector aplicando los coeficientes correspondientes y la cuota íntegra y la líquida, con los importes siguientes dan como resultado:

CUADRO DE COEFICIENTES DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES E IBI

| INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. M.P BODEGA DE LA RIVA | | | | | | BASE IMPONIBLE (BI) | BASE LIQUIDABLE (BL) | CUOTA INTEGRAL(CI) | CUOTA LÍQUIDA |
|--|-----------|------------|----------------|--------|-------|---------------------|----------------------|--------------------|---------------|
| TIPOLOGÍAS | EDIF | NUM. VIVI. | €/m2. PEM COAC | VBR | COEF. | Vc=RM x Vv x Ao | BL=BI-R | CI=BL x Ti (0,95%) | CL=CI-B |
| COLECTIVA F3 | 13.289,94 | 100,00 | 688,11 | 698,00 | 1,00 | 4.638.189,06 | 4.638.189,06 | 231.909,45 | 231.909,45 |
| ACTIVIDADES ECONOMICAS | 13.289,94 | 0 | 384,53 | 504,00 | 1,00 | 3.923.963,28 | 3.923.963,28 | 196.198,16 | 196.198,16 |
| | 26.579,88 | 100,00 | | | | 8.562.152,34 | 8.562.152,34 | 428.107,62 | 428.107,62 |

Arrojando un valor estimado de 231.909,45€ para todo el suelo de uso compatible residencial.

El IBI del suelo antes de la programación y ejecución urbanizadora.

Cuando se formula la Ponencia de Valores catastrales, los terrenos integrados en el ámbito de esta innovación tenían la clasificación de suelo urbano consolidado por lo que el suelo tributaba como suelo de naturaleza urbana con anterioridad a la programación y ejecución de la actuación urbanizadora.

Por tanto, se estiman los ingresos que percibe el Ayuntamiento por el IBI con anterioridad a la recepción de la urbanización, para deducirlo de los nuevos ingresos estimados en los dos apartados anteriores y, así, evaluar adecuadamente el impacto neto (el incremento de ingresos) sobre la Hacienda Pública Municipal.

El ámbito de bodegas Riva se asemeja con la zona de centro histórico R33, por lo que el valor de repercusión industrial Vt = 504 €/m2t.

El valor catastral de los solares de uso residencial e industrial del ejercicio 2017:

$$VC: RM \times WV \times Caa = 0,5 \times 504 \text{ €/m}^2\text{t} \times (1,02)^8 = 295,26 \text{ €/m}^2\text{t}$$

Ayuntamiento de Jerez

FR2P40J172D2MX1
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 17 de diciembre de 2020, al Particular 5 del Orden del Día.

Juan Carlos Utrera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 21/12/2020

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN LOS TRES INMUEBLES DEL ANTIGUO CONJUNTO BODEGUERO "DE LA RIVA"
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Ayuntamiento de Jerez
Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha
12 mar 2020
al particular part 47

En el ejercicio 2020 se hace entrega de la urbanización al Ayuntamiento y los ingresos previstos en ese ejercicio, por el IBI del suelo, teniendo en cuenta que no existen bonificaciones (B=0) aplicables al suelo y que el tipo impositivo, según las Ordenanzas Fiscales, es de 0,95%, son los siguientes:

$$BI = BL\ 2017 = 295,26\ \text{€}/\text{m}^2 \times 8.369,31\ \text{m}^2 = 2.471.122,47\ \text{€}$$

$$CI = BL \times ti = 2.471.122,47\ \text{€} \times 0,95\% = 123.556,12\ \text{€}$$

$$CL = CI - B$$

En este supuesto no existen bonificaciones aplicables al suelo, por lo que la cuota íntegra coincide con la líquida y del que se resta el 35% = 80.311,48 €

En este supuesto existen bonificaciones aplicables al suelo, por lo que la cuota íntegra no con la líquida = 20.000€ (resultado de extrapolar recibos del ibi actualizados a todo el complejo existente)

Consideraciones a la ponencia de valores de Jerez de la Frontera y utilizadas en este informe de sostenibilidad.

El Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, indica que uno de los datos más relevantes del catastro inmobiliario es el valor catastral, que deberá ser calculado objetivamente por la aplicación de las normas establecidas en el citado Real Decreto, entre las que destaca la remisión al valor estimado de mercado, el cual periódicamente deberá ser actualizado para su adaptación a la situación real.

La valoración que en la actualidad aparece en el Catastro de Jerez objeto de este informe se fundamenta en un estudio de mercado totalmente inadecuado, habida cuenta la realidad económica que en los últimos años ha sufrido el país, y en especial la valoración y posibilidades de transmisión de los bienes inmuebles, con un desplome de valoraciones de más del 50%, a lo que se debe unir la entrada en un mercado de casi nulo movimiento, de múltiples activos por partes de las entidades financieras que las tenían en garantía real, y han debido ejecutarlas para posteriormente liquidarlas por debajo de cualquier precio competitivo, lo que de por sí ha hundido un ya un inactivo mercado, si cabía.

En consecuencia la valoración realizada de las ponencias actuales parte de un error de hecho, como es considerar un valor de mercado falso y, por lo tanto, inaplicable, según determina el Real Decreto 1020/1993 citado.

En informaciones aparecidas en los distintos medios de comunicación se ha podido verificar que aproximadamente el 80% de los valores catastrales se encuentran establecidos de manera errónea, bien por no atender al mercado o bien por encontrar errores de consideración tanto en su superficie construida como en sus características constructivas y estado de conservación, características estas que deben ser consideradas para poder determinar dicho valor y todo ello según el Real Decreto 1020/1993.

Las ponencias Catastrales de Jerez entraron en vigor en el año 2008 año de máxima expansión del mercado irreal inmobiliario conocido como la burbuja inmobiliaria que ha arrastrado al país a una situación de quiebra y zozobra porque los precios al alza de los precios, contaminó a las valoraciones respondiendo estas a criterios puramente especulativos.

Especialmente el caso de Jerez de la Frontera llama la atención ya que incluso la ponencia aprobada contenía valoraciones muy por encima del valor del mercado que de forma disparatada se producía en esas fechas y que produjo una avalancha de reclamaciones por parte de la ciudadanía en más de 20.000 recursos con la solución política explicada a los ciudadanos en el compromiso de volver a estudiar dicha ponencia para adecuarla a la realidad.

No obstante y como datos oficiales para completar este ISE se han tomado como referencia los valores publicados por la Gerencia de Catastro dando por válido la ponencia para las estimaciones de cálculo realizadas.

Ayuntamiento de Jerez

BX2N406084X3VM0
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

APROBADO por acuerdo de Pleno en sesión Extraordinaria y Urgente de 29 Abril 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Inicial del Documento de Modificación Puntual de las Determinaciones Urbanísticas del PGOU de Jerez en los tres inmuebles del antiguo Conjunto Bodeguero "De la Riva".

Juan Carlos Utrera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 30/04/2020

2. Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras. ICIO; LICENCIA; OCUPACIÓN.

La Base Imponible de este Impuesto es el coste real de la construcción, instalación u obra, entendiéndose como tal el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de aquella.

Se calcula el Presupuesto de Ejecución Material a partir del valor de la construcción obtenido en el cálculo del IBI anterior, aplicando las tablas del coste real y efectivo de las ordenanzas fiscales.

El tipo impositivo aplicable, según las Ordenanzas Fiscales, es 3,62% para el ICIO, 1,55% para la licencia y 0,517% para las ocupaciones. La cuota de este impuesto es el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen. La cuota líquida se obtiene tras la deducción de las bonificaciones a la cuota. En este supuesto, no es aplicable ninguna de las bonificaciones previstas en las Ordenanzas Fiscales, por lo que la cuota líquida coincidirá con la cuota calculada.

| INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. MP. BODEGA DE LA RIVA | | | | | ICIO | LICENCIA | OCUPACIÓN | TOTAL | |
|--|-----------|------------|----------------|--------|-------|------------|------------|-----------|------------|
| TIPOLOGIAS | EDIF | NUM. VIVI. | €/m2. PEM COAC | VBR | COEF. | | | | |
| COLECTIVA F3 | 10.000,00 | 100,00 | 688,11 | 698,00 | 1,00 | 249.095,82 | 106.657,05 | 35.575,29 | 391.328,16 |
| ACTIVIDADES ECONOMICAS | 3.289,94 | 0 | 384,53 | 504,00 | 1,00 | 45.795,92 | 19.608,75 | 6.540,47 | 71.945,14 |
| | 13.289,94 | 100,00 | | | | 294.891,74 | 126.265,80 | 42.115,75 | 463.273,29 |

Arrojando un valor estimado de **463.273,29€**

3. Impuesto de Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. IIVTNU.

La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento real del valor de los terrenos puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un periodo máximo de veinte años. Para la determinación del incremento de valor se aplican una serie de reglas contenidas en las Ordenanzas Fiscales y unos porcentajes que varían en función del periodo de tiempo en que se han producido los incrementos.

Base Imponible (BI) = VT x IVa x Na
Na = Número de Años
Valor del Terreno (VT) = Valor Catastral
Incremento de Valor anual (IVa)
Hasta 5 años = 3,20%
Hasta 10 años = 2,90%
Hasta 15 años = 2,80%
Hasta 20 años = 2,80%
Tipo Impositivo (ti) = 30%
Cuota Tributaria (CT) = VT x IVa x Na x ti

La multitud de variables a tener en cuenta y la disparidad de situaciones que se pueden presentar en cada actuación urbanizadora, aconsejan establecer hipótesis que permitan simplificar y realizar una razonable estimación de ingresos.

En este ejemplo se hace la hipótesis de que se transmiten el 40% de los terrenos y que el incremento de valor se ha producido en un periodo de 5 años, por lo que el incremento anual a considerar es 3,20% del valor del suelo. La base imponible se calcula aplicando el porcentaje de incremento anual al valor catastral del suelo por el número de años:

$$BI = VT \times IVa \times Na = (40\% \times 80.311,48 \text{ €}) \times 3,20\% / \text{año} \times 5 \text{ años} = 212.022,31 \text{ €}$$

La cuota tributaria se obtiene por aplicación del tipo impositivo a la base imponible: $CT = BI \times ti = 80.311,48 \text{ €} \times 30\% = 24.093,44 \text{ €}$

| INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA. IIVTNU | | |
|---|-----------------|------------------------|
| Cuota Tributaria (CT) | Tipo impositivo | Estimación |
| 287.118,25 € | 30,00% | 40% del Valor estimado |
| VT | 80.311,48 € | |
| IVa | 3,2% anual | |
| Na | 5 años | |
| ti | 30% ti | |
| Terrenos que se transmiten sobre el total | 40% terrenos | |
| CT | 24.093,44 € | |

Ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria.

Su cuantía se estimará sobre la base de la mayor población prevista.

El Impuesto de Actividades Económicas (IAE)

El Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)

Tasas y Otros tributos y transferencias corrientes e Ingresos Patrimoniales.

Se obtiene la ratio de los ingresos por habitante del presupuesto municipal liquidado y se aplica esa ratio a los habitantes previstos en la nueva ordenación urbanística de 186 habitantes:

Un estado de ejecución de presupuesto real corregido de 91.085.724,20€ de ingresos por impuestos directos para una población de 214.414 personas según el último censo arroja un ingreso de 424,81€ por cada habitante.

$$186 \text{ habitantes} \times 424,81\text{€ por cada habitante} = 79.014,66\text{€}$$

6. ANÁLISIS DEL SALDO FISCAL DE LA NUEVA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

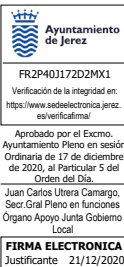
Una vez estimados los ingresos y gastos públicos potenciales de la nueva ordenación urbanística, se analiza el efecto de los mismos sobre el presupuesto municipal. El desarrollo de este apartado tendrá un nivel de detalle diferente según el instrumento de ordenación del que se trate, Planeamiento General o de desarrollo.

En este caso, se trata de un ámbito del suelo urbano que define la ordenación pormenorizada de la actuación de urbanización y en cierto modo se justifica la adecuación de la oferta de suelo a las necesidades sociales o de mercado, dada su peculiaridad de la conservación de los edificios en los que se pretende al cambio de uso para dotarlos de una actividad residencial mayoritaria.

Por este motivo, la evaluación del impacto de la nueva ordenación urbanística sobre el presupuesto municipal se realizará estudiando tres escenarios de desarrollo temporal diferentes, que representan tres ritmos edificatorios distintos, tras la entrega de la urbanización a la administración.

a. Escenario normalizado: La edificación se ejecuta a un ritmo adecuado a la demanda media. Para uso residencial, se pueden utilizar las siguientes tasas de producción: (1) Como media de los municipios españoles, la demanda de vivienda nueva se sitúa en 8-10 viviendas/1000 habitantes/año y (2) En municipios cuyos mercados inmobiliarios tengan un comportamiento muy diferente a la media, se calculará la ratio de viviendas por cada 1000 habitantes, sobre la base de la información estadística o número de licencias concedidas en los últimos 10 años. El mercado inmobiliario de Jerez tiene un comportamiento normal, por lo que se emplea una ratio de producción de 8 viviendas/1000 habitantes/año.

b. Escenario recesivo: Se considera que el ritmo de producción inmobiliaria es el 50% del escenario normalizado, lo que supone un ritmo edificatorio de 4 viviendas/1000 habitantes/año.



c. Escenario expansivo: Se considera que el ritmo de construcción de las edificaciones es el doble del normalizado, es decir, 16 viviendas/1000 habitantes/año.

Una vez definido el ritmo edificatorio para cada escenario, se puede calcular el número de viviendas que se van a construir al año, el incremento previsible de habitantes al año, el número de nuevos vehículos, así como el número de años necesarios para la total edificación de los solares.

De esta manera, en el escenario recesivo, se obtiene la siguiente información básica para realizar el análisis del impacto presupuestario:

| | |
|--|-----------------------------------|
| Producción residencial anual | 4 viviendas/1000/año= 858 viv/año |
| Número de habitantes/año, 11 hab/1000/año | =2.358,55 habitantes/año |
| Número de vehículos | 6,1 =104,6025 vehículos/año |
| Tiempo necesario para edificar las 100 viviendas en esta parte de la ciudad y con la conservación de los edificios como elemento singular, | 8 años =8 años |
| Porcentaje de producción anual s/total | 12,5% |

Esto es, en una situación económica normal, el mercado inmobiliario de Jerez tiene la capacidad de absorber una media de 858 viviendas al año, lo que supone un incremento poblacional de 2.358,55 nuevos habitantes y 1.180 nuevos vehículos, anualmente.

Este dato se encuentra avalado por la última publicación del padrón municipal de habitantes publicado en el diario de Jerez donde la población se incrementó en el último año en 2.630 habitantes, dato sensiblemente superior al utilizado para los cálculos.

Según el número de viviendas previstas se estima una demanda en 20 viviendas año lo que da un desarrollo en 5 años de mantenerse el normal ritmo edificatorio a lo largo de todo el periodo.

La repercusión en los presupuestos municipales se analiza año a año, a partir del ejercicio en que se concluye la urbanización y se recepciona por el Ayuntamiento, no obstante en este caso se demuestra la variabilidad según se desprende de las conclusiones de la página 10 como no puede ser de otra manera.

En cada ejercicio presupuestario municipal se deberían estimar los ingresos y los gastos corrientes previsibles para ese año:

Los gastos corrientes independientes se imputarán íntegramente al presupuesto municipal desde la recepción de la urbanización.

Los gastos corrientes vinculados a los servicios dependientes de la población se imputarán en función de los nuevos habitantes previstos que, porcentualmente, coincidirá con la edificación de nuevas viviendas finalizadas. En el escenario normal representa un 12,82% al año y acumulativo.

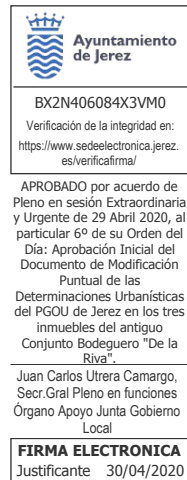
El capítulo de gastos se estimaría, año a año, en función de los importes.

Los ingresos corrientes dependientes de la población, se estimarán de manera análoga, en función del mayor número de habitantes al año.

Los tributos directamente vinculados a los inmuebles (suelo y edificación) o a la actividad inmobiliaria, se imputarán en función de la producción prevista. Así, el primer año, las parcelas están sin edificar, por tanto los ingresos por IBI serán, exclusivamente, de los edificios actuales y se ingresará el ICIO por las licencias de obra concedidas. En el segundo ejercicio ya se ha concluido la edificación de las primeras viviendas y, por tanto, generará ingresos por el IBI de la nueva edificación y así sucesivamente. Los ingresos previstos por el Impuesto de Bienes Inmuebles se calcularán deduciendo, año a año, los ingresos que el Ayuntamiento ya percibía previamente por este concepto (ver apartado de estimación de ingresos por IBI)

Una vez estimados los gastos e ingresos corrientes, año a año, se obtendrá el saldo fiscal para cada ejercicio.

Se calculará el Valor Actual Neto tomando como base el Cash-Flow que producen los saldos fiscales anuales, con una tasa de descuento equivalente al coste de financiación bancaria de la Tesorería Municipal.



Con este cálculo se pretende ponderar financieramente los saldos fiscales de distinto signo que se pudieran presentar a lo largo de los ejercicios presupuestarios analizados.

Para evitar cálculos complejos se van a realizar las comparaciones entre los gastos atribuidos al ámbito de la modificación puntual calculados previamente y los ingresos que se derivan del mismo calculados para los primeros 4 años y para otros 8 años más sin los ingresos directos.

7. ANALISIS DEL IMPACTO DE LA ACTUACION EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL. PRIMERA ETAPA

Como se ha señalado, se plantean tres opciones o escenarios para la realización del análisis: normalizado, recesivo y expansivo; cada uno de ellos constituye un referente para el Ayuntamiento que le permite sopesar las desviaciones, positivas o negativas, que a lo largo de la ejecución de la actuación pueden llegar a producirse en función de los cambios del ciclo económico. Para este supuesto, atendiendo a la actual coyuntura, se toma como base de trabajo el escenario normal y entrada normal de los ingresos municipales.

En relación a los gastos de mantenimiento estos se han incrementado mediante fórmulas matemáticas previendo una inflación de 0,2% que se corresponden con el dato del 2017 por ser este dato el de aplicación al presupuesto municipal estudiado, finalizado y recogido en este ISE de 2019.

| GASTOS | | 1 -4 AÑOS | 4-8 AÑOS |
|-----------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| MANTENIMIENTO ANUAL | 87.575,30 | 2% anual | 2% anual |
| | 87.575,30 | 175.150,60 | 210.180,72 |
| INGRESOS SECTOR ANUAL | | normal | normal |
| IBI SUELOS | 80.311,48 | | |
| IBI EDIFICACIONES | 231.909,45 | | |
| IBI ANTERIOR | 20.000,00 | | |
| OTROS IMPUESTOS | 79.014,66 | | |
| | 371.235,59 | 185.617,80 | 445.482,71 |
| INGRESOS ÚNICOS Y EVETUALES | | | |
| ICIO | 294.891,74 | | |
| LICENCIA | 126.265,80 | | |
| OCUPACIÓN | 42.115,75 | | |
| IIVTNU + PLUSVALIAS | 301.357,64 | | |
| | 764.630,93 | 764.630,93 | 0,00 |
| BALANCE FISCAL | | 775.098,13 | 235.301,99 |


Este resultado positivo del impacto, representa un saldo 775.098,13€ en los primeros cuatro años de la actuación urbanística ya que el Ayuntamiento no soporta costes de amortización y por lo tanto deben entenderse como ahorro neto.

La actuación al ser autosuficiente ya que sus ingresos superan a los gastos en una estimación normal del mercado hace considerar la actuación como sostenible económicamente para la puesta en marcha del ámbito.

Para los gastos de mantenimiento del Sector se ha considerado un marco de inflación acumulada lineal del 2% anual y un porcentaje del 3% de sustituciones dado el período estudiado de 8 años.

La puesta en carga de la recaudación por Ibi se ha considerado en un marco normal, contando el importe del 10% del aprovechamiento por ser este atribuido al propio Ayuntamiento como compensación al no tener el ámbito asignación de vivienda protegida.

**Ayuntamiento de Jerez**
FR2P40J172D2MX1
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 17 de diciembre de 2020, al Particular 5 del Orden del Día.
Juan Carlos Ultera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 21/12/2020

**Ayuntamiento de Jerez**
Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha
12 mar 2020
al particular part 47

8. ANALISIS DEL IMPACTO DE LA ACTUACION EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL. SEGUNDA ETAPA

Este resultado positivo del impacto, representa un saldo 235.301,99€ en los segundos ocho años de la actuación urbanística ya que el Ayuntamiento no soporta costes de amortización y por lo tanto deben entenderse como ahorro neto.

La actuación al ser autosuficiente ya que sus ingresos superan a los gastos en una estimación normal del mercado hace considerar la actuación como sostenible económicamente para la puesta en marcha de la modificación puntual pudiendo derivarse los ingresos extraordinarios a financiar equipamientos públicos o la propia deuda.

Para los gastos de mantenimiento del ámbito se ha considerado un marco de inflación acumulada lineal del 2% anual y un porcentaje del 5% de sustituciones dado el período estudiado de 20 años.

La puesta en carga de la recaudación por Ibi se ha considerado en un marco normal, contando el importe del 10% del aprovechamiento por ser este atribuido al propio Ayuntamiento como compensación al no tener el ámbito asignación de vivienda protegida.

Balance fiscal acumulado

Balance Fiscal Primera Etapa _ 775.098,13€

Balance Fiscal Segunda Etapa_ 235.301,99€

Total balance Fiscal acumulado_1.010.400,12€

Ingresos únicos y eventuales_764.630,93€

Total impacto acumulado beneficio neto del Ayuntamiento_1.010.400,12€ lo que supone un beneficio neto de 126.300,52€ año, considerando este parámetro el que hace viable la puesta en marcha de la actuación innovadora y urbanizadora.

9. JUSTIFICACIÓN DE LA SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS. (Artículo 22.4 RDL 7/2015 y artículo 19.1.A.3º LOUA)


La innovación plantea mediante la modificación de las condiciones de intervención admisibles previstas en los tres edificios bodegueros, la posibilidad de unas actuaciones edificatorias encaminadas a poner en vida mediante su rehabilitación edificaciones que sin dichas actuaciones están condenadas a su desaparición

En las últimas décadas el protagonismo en la transformación al uso residencial de los espacios del vino ha correspondido al propio Ayuntamiento a través de su empresa municipal de la vivienda que ha realizado proyectos de similares características con buenos resultados y que paulatinamente se han ido transfiriendo a la iniciativa privada, a la que con esta actuación de mayor envergadura pretende añadirse las actuaciones a realizar tras esta innovación.

Al ser el suelo existente y las actuaciones previstas acomodarse a esta realidad edificatoria es evidente que ya existe el suelo suficiente para el uso productivo pretendido que es del de rehabilitar los propios edificios y que se desarrolla sobre una superficie de suelo de 8.369,31m² que sobre la superficie bruta que actualmente ocupa el complejo bodeguero incluido las calles circundantes supone un 54,49% del mismo para usos productivos.

En relación a la trama urbana y al desarrollo propio del PGOU en vigor, esta innovación se acomoda al desarrollo urbano previsto en el PGOU con la conservación de los propios edificios y la adecuación registral del espacio circundante

El nuevo Plan General de Jerez vigente apuesta decididamente por la conservación a través de la reutilización de los inmuebles bodegueros. Rehabilitar los espacios del vino, huyendo de tentaciones escenográficas, es un reto urbano, arquitectónico y patrimonial de primer orden, tan complejo como perentorio

**Ayuntamiento de Jerez**
BX2N406084X3VM0
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
APROBADO por acuerdo de Pleno en sesión Extraordinaria y Urgente de 29 Abril 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Inicial del Documento de Modificación Puntual de las Determinaciones Urbanísticas del PGOU de Jerez en los tres inmuebles del antiguo Conjunto Bodeguero "De la Riva".
Juan Carlos Ultera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 30/04/2020

para la salud de una ciudad como Jerez que necesita de proyectos que generen desarrollo socioeconómico sostenible. *"Rehabitar las bodegas es habitar la memoria mirando al futuro"*

CONCLUSIÓN

Cuando se realiza el análisis económico-financiero del Informe o Memoria que exige el artículo 15.4 del RDL 2/2008, de 20 de Junio, deben ponerse de manifiesto tres situaciones diferenciadas:

- La referida al actual Presupuesto Municipal.
- La que contempla el Presupuesto previsto para la nueva ordenación.
- La resultante de la agregación del Presupuesto Municipal y del Presupuesto de la nueva ordenación.

Con relación a la primera, resulta evidente que cualquier problema de orden económico que en ella pudiera detectarse, será ajeno a la nueva ordenación de usos que se pretende tramitar, y por eso, con independencia de que finalmente se ejecute o no la nueva ordenación, deberá ser objeto de análisis y de la adopción en su caso de las medidas que resulten necesarias para su solución.

Por lo que se refiere a la segunda, esencialmente son dos los apartados a examinar:


- a. El resultado económico final previsto que viene a determinar el equilibrio o no entre los ingresos y gastos que por los conceptos señalados en el citado artículo 15.4, se obtendrán si se tramita esta nueva ordenación.
- b. El resultado financiero, expresado a través de los resultados actualizados de los flujos anuales de cobros y pagos que se han de producir a lo largo del periodo sobre el que se estima tendrá incidencia esta ordenación, con un tipo de interés prefijado.

En cuanto a la tercera situación, que es sobre la que finalmente deberá adoptarse la decisión definitiva, el análisis agregado de ambos presupuestos resulta una tarea compleja, ya que en ella debe atenderse no solo al resultado del sumatorio de los importes de los estados de ingresos y gastos de los dos presupuestos, sino también a otras circunstancias como:

- a. La repercusión económica de la ordenación, referida al incremento de los bienes de carácter no patrimonial que la misma comportará sobre el inmovilizado municipal, fundamentalmente desde el análisis de su valor como intangible, ya que la finalidad del mismo no es tanto su puesta en el mercado, en el que quedaría fijado su precio, como el del incremento de la riqueza del Municipio. Fundamentalmente comprenderá el conjunto de infraestructuras adscritas al dominio público, soporte del desarrollo de nuevas actividades económicas.
- b. La posibilidad de ampliar la diversificación de la estructura económica del Municipio, incrementando la actividad en el sector terciario o de servicios.
- c. La conveniencia o no de esta nueva ordenación, en tanto suponga un crecimiento poblacional sostenible, y por tanto garantía de continuidad en el tiempo del propio Municipio.

La valoración de estos factores, que siempre deberá quedar debidamente documentada, será objetiva y razonada, sin que en la misma puedan tener cabida otros aspectos o circunstancias que no puedan ser acreditados de forma directa o, a través de cualesquiera de las metodologías estadísticas, matemáticas o cualesquiera otras propias de las diferentes ramas del conocimiento.

En el supuesto planteado el presupuesto municipal actual mantiene un equilibrio, como lo demuestra el indicador de ingreso corriente, menos gasto corriente y variación de pasivos financieros. Este equilibrio se considera fundamental para la viabilidad futura del Ayuntamiento, ya que la misma comporta la capacidad de poder subvenir los gastos corrientes, incluidos los de la deuda, con sus recursos ordinarios. Tan solo será necesario mantener un control de estos últimos, sobre todo en periodos de baja actividad económica, con la finalidad de proceder a reequilibrar el gasto ordinario por el importe en que se hayan reducido los ingresos, evitándose así la posibilidad de generación de un déficit estructural. La falta de corrección de estos desajustes de

**Ayuntamiento de Jerez**


FR2P40J172DMX1
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 17 de diciembre de 2020, al Particular 5 del Orden del Día.

Juan Carlos Utrera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 21/12/2020

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN LOS TRES INMUEBLES DEL ANTIGUO CONJUNTO BODEGUERO "DE LA RIVA"
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

**Ayuntamiento de Jerez**
Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha

12 mar 2020

al particular part 47

forma inmediata puede conducir a una situación de difícil recuperación, debido al efecto acumulativo que los mismos tienen durante los ejercicios en que estos concurren.

En base a lo expuesto, y por lo que se refiere a los resultados en el presupuesto municipal y de la nueva ordenación que plantea un cambio de usos sobre una arquitectura existente, que es patrimonio de la ciudad siendo una obligación poder albergar usos acordes a los tiempos que vivimos sin perder el patrimonio y la monumentalidad difusa del complejo arquitectónico dotando a los edificios de contenido y usos alternativos a los actuales encaminados a dinamizar la vida en el centro de la ciudad, debe estimarse que la propuesta de la modificación puntual incide positivamente sobre el primero, ya que la actuación se considera generadora de sus propios recursos en el marco global del presupuesto municipal.

**Ayuntamiento de Jerez**

BX2N406084X3VM0
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

APROBADO por acuerdo de Pleno en sesión Extraordinaria y Urgente de 29 Abril 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Inicial del Documento de Modificación Puntual de las Determinaciones Urbanísticas del PGOU de Jerez en los tres inmuebles del antiguo Conjunto Bodeguero "De la Riva".

Juan Carlos Utrera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 30/04/2020

Ayuntamiento de Jerez

FR2P40J172D2MX1
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 17 de diciembre de 2020, al Particular 5 del Orden del Día.

Juan Carlos Utrera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 21/12/2020

Ayuntamiento de Jerez
Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha

12 mar 2020

al particular part 47

SOLVENCIA DEL PROMOTOR

En cumplimiento del artículo 2.2.3.1.5º del PGOU sobre los medios económicos de toda índole con que cuente el promotor para llevar a cabo la actuación conforme a los compromisos asumidos y los plazos de ejecución previstos, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación se aporta que:

CARROD DIVERSIFICACIÓN S.L

EXPERIENCIA:

El Grupo Carrod, con más de 40 años de historia, ha aglutinado y aglutina en la actualidad, iniciativas empresariales e inversoras de toda índole, mayor de metales preciosos, joyerías, venta por catálogo, juego (bingos), hostelería, construcción, promoción inmobiliaria, salud...etc.

En los últimos 15 años, centrado en el sector inmobiliario e inmobiliario Y comercial, ha realizado operaciones de promoción inmobiliaria, compra, venta y alquiler a largo plazo con empresas como Banesto, Kutxa, Caja de la Inmaculada, Inditex, Telefónica, Zaphir, Metrovacesa y Cirsas entre otras.

En enero de 2004, adquiere la fábrica de cartones Cartonajes Tempul, en Jerez de la Frontera, con una superficie construida de 24.000 m2, sobre un suelo de 40.000 m2. Después de conveniar con el Ayuntamiento de Jerez, estas instalaciones fueron demolidas, los terrenos descontaminados y urbanizados y, posteriormente, vendidos a Metrovacesa.

En mayo de 2005 adquiere y reforma integralmente las oficinas principales de Banesto en Cádiz para su alquiler a Inditex. En mayo de 2005, reforma las antiguas oficinas del Banco Hipotecario, sitas en avda./ Ramón de Carranza, 25, Cádiz, vendiendo los dos locales resultantes a las entidades Banesto y Kutxa.

En febrero de 2007, entrega en c/ Porvera 15, Jerez, una promoción de 800 m2 de oficinas y dos locales comerciales vendidos a Kutxa y Caja de la Inmaculada.

Este edificio fue comprado a Telefónica. En enero de 2009, vende al family office Olginsa la tienda principal de ZARA en Cádiz, sita en c/ José del Toro, 18 esquina c/ Columela, de 1500 m2 de superficie. En diciembre de 2009, entrega una promoción de 6 viviendas y un local comercial en c/ Porvera, 13, Jerez. El local está ocupado por las oficinas del Grupo Carrod en la actualidad.

En noviembre de 2011, entrega en c/ Larga, 27, Jerez, una promoción de tres viviendas y un local comercial, este último, vendido al fondo de inversión Zaphir.

En febrero de 2017, entrega un edificio de 14 viviendas y garajes en c/ Huerta del Obispo en Cádiz. Esta promoción fue construida por la constructora del grupo, Domo Dux S.L.

En la actualidad, la promotora del grupo, Nunadrola S.L., promueve Un edificio de 14 plantas con 31 viviendas, oficinas, garajes, trasteros y local comercial en C/ Gibraltar, 5 en Cádiz. La construcción es a cargo de Domo Dux S.L. La entrega está prevista para el primer trimestre de 2019.

El grupo Carrod es propietario de una cartera de suelos y edificios, entre los que se encuentra el complejo bodeguero "La Riva" Carrod Diversificación S.L., es la cabecera del grupo, integrado en la actualidad por Domo Dux, S.L., empresa constructora, Nunadrola, S.L., promotora y comercializadora, Promociones Puente Bahía, S.L., promotora inmobiliaria y Gold Kornet, S.L. que explota el Espacio de Salud DKV Sevilla, sito en c/ Asunción, 12-14. Nunadrola S.L. fue constituida el 31 de diciembre de 2014 como brazo promotor del Grupo de Empresas Carrod. La experiencia, pues, de esta joven entidad, es la del grupo en que se integra y la del equipo técnico que la compone, a saber:

Ayuntamiento de Jerez

BX2N406084X3VM0
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

APROBADO por acuerdo de Pleno en sesión Extraordinaria y Urgente de 29 Abril 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Inicial del Documento de Modificación Puntual de las Determinaciones Urbanísticas del PGOU de Jerez en los tres inmuebles del antiguo Conjunto Bodeguero "De la Riva".

Juan Carlos Utrera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 30/04/2020

EQUIPO:

José Antonio Colorado Ramírez, Ingeniero Superior Industrial por la Escuela Superior de Ingenieros de Sevilla y MBA por la Escuela de Organización Industrial. Desde 2011 ha desempeñado cargos de responsabilidad dentro del grupo. Previamente, prestó sus servicios como Director de Ejecución en AERTEC SOLUTIONS para las obras desarrolladas en el Aeropuerto de Jerez de la Frontera por esta ingeniería.

Juan Vega Espinar, Licenciado en Arquitectura por la ETSA de Sevilla en 2006. Ha trabajado con anterioridad en estudios de arquitectura en Sevilla y Nueva York, participando en el diseño de proyectos de gran entidad en ámbito nacional e internacional y actualmente compagina su trabajo en Nunadrola S.L. con su propio estudio de arquitectura, Juan Vega Arquitectos.

Paola Domouso Soto, Licenciada en Arquitectura por la ETSA de Sevilla.

Gonzalo Herrero Arias, Arquitecto Técnico por la EUAT Sevilla e Ingeniero de la Edificación por la Universidad Camilo José Cela de Madrid. Trabaja desde 2014 en el grupo de empresas Carrod. Desde 2005 y hasta 2013 fue jefe de obras en Basilio Iglesias, acumulando una vasta experiencia en la promoción de residencial.

Ana Álvarez Alcón, Arquitecto Técnico por la EUAT Sevilla, Máster en Ingeniería de Fabricación por la ESI de Cádiz y Técnico Superior en Prevención de Riesgos Laborales (en las tres especialidades). Presta sus servicios como Jefa de Obra en el Grupo Carrod desde 2015. Desde 2002 ha trabajado como jefe de obra y jefe de grupo en varias empresas constructoras, así como dirección de ejecución de obra.

Ayuntamiento de Jerez
FR2P40J172D2M1
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 17 de diciembre de 2020, al Particular 5 del Orden del Día.
Juan Carlos Ultera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 21/12/2020

Ayuntamiento de Jerez
Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha
12 mar 2020
al particular part 47

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN LOS TRES INMUEBLES DEL ANTIQUO CONJUNTO BODEGUERO "DE LA RIVA"
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

CERTIFICADO DE SOLVENCIA ECONÓMICA:



La Entidad **BANCO SANTANDER, S.A.**, CIF A-39000013 y en su nombre D. Vicente Manuel Díaz Valencia NIF 48888374B y D^a Montserrat González Infantes NIF 31657704K, como apoderados mancomunados de la Oficina de Empresas de Jerez de la Frontera y domicilio en Jerez, Pza. Arenal, 5

HACE CONSTAR

Que **CARROD DIVERSIFICACION SL**, con CIF B11618915, es cliente de ésta oficina desde 1986, tratándose de un cliente que viene cumpliendo regularmente con sus obligaciones y habiéndose desarrollado con absoluta normalidad y seriedad las relaciones mantenidas con el mismo hasta el momento.

Y para que conste y a petición del interesado, que presta su conformidad al contenido del mismo, y sin que este certificado tenga el carácter de aval bancario, sino como simple referencia comercial, se expide la presente certificación en Jerez de la Fra. a 27 de Septiembre de 2018.

BANCO SANTANDER, S.A.
P.P.

FIRMA DEL SOLICITANTE

FIRMA Y SELLO DEL BANCO


Banco Santander, S.A.
27 SEP. 2018
0049 - 1863 - Plaza del Arenal, 5
JEREZ DE LA FRONTERA



FR2P40J172D2MX1
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 21/12/2020

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN LOS TRES INMUEBLES DEL ANTIGUO CONJUNTO BODEGUERO "DE LA RIVA"
 Jerez de la Frontera | diciembre 2019



Ayuntamiento de Jerez
 Aprobado por Junta de Gobierno Local,
 en sesión de fecha

12 mar 2020

al particular part 47

D. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.



BX2N406084X3VM0
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>


APROBADO por acuerdo de Pleno en sesión Extraordinaria y Urgente de 29 Abril 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Inicial del Documento de Modificación Puntual de las Determinaciones Urbanísticas del PGOU de Jerez en los tres inmuebles del antiguo Conjunto Bodeguero "De la Riva".

Juan Carlos Utrera Camargo,
 Secr.Gral Pleno en funciones
 Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 30/04/2020

**Ayuntamiento de Jerez**
FR2P40J172D2MX1
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 17 de diciembre de 2020, al Particular 5 del Orden del Día.
Juan Carlos Ultera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 21/12/2020

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN LOS TRES INMUEBLES DEL ANTIGUO CONJUNTO BODEGUERO "DE LA RIVA"
MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

**Ayuntamiento de Jerez**
Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha
12 mar 2020
al particular part 47

**Ayuntamiento de Jerez**
BX2N406084X3VM0
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
APROBADO por acuerdo de Pleno en sesión Extraordinaria y Urgente de 29 Abril 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Inicial del Documento de Modificación Puntual de las Determinaciones Urbanísticas del PGOU de Jerez en los tres inmuebles del antiguo Conjunto Bodeguero "De la Riva".
Juan Carlos Ultera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 30/04/2020


MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN LOS TRES INMUEBLES DEL ANTIGUO CONJUNTO BODEGUERO "DE LA RIVA".

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA




JEREZ DE LA FRONTERA | DICIEMBRE DE 2019

PROMOTORES PROPUESTA
CARROD DIVERSIFICACIÓN S.L.
MIGUEL ORDOÑEZ & ASOCIADOS S.L.

**Ayuntamiento de Jerez**
FR2P40J172DMX1
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 17 de diciembre de 2020, al Particular 5 del Orden del Día.
Juan Carlos Ultera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 21/12/2020

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN LOS TRES INMUEBLES DEL ANTIQUO CONJUNTO BODEGUERO "DE LA RIVA"
MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

**Ayuntamiento de Jerez**
Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha
12 mar 2020
al particular part 47

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

El artículo 22 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015 exige la elaboración de una memoria de viabilidad económica en su punto 5 en relación con la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, con el fin de asegurar la viabilidad económica de las mismas, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre beneficios y cargas entre los propietarios afectados.

La finalidad de este estudio es demostrar la viabilidad económica de una intervención edificatoria que lleva aparejada una actuación de dotación, como consecuencia del aumento de edificabilidad en tres edificios bodegueros como consecuencia de la modificación de la posibilidad de intervención admitida mediante su grado de rehabilitación de en atención al coste de ejecución de la actuación y las fuentes de financiación de la misma. En concreto, la viabilidad ha de darse desde una triple perspectiva: la de su rentabilidad, la de su adecuación a los límites del deber legal de conservación y la de garantizar un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de ella. Su objeto consiste en prever el coste de ejecución de la actuación y las fuentes de financiación de la misma.

Artículo 22.5 del texto refundido de la ley de Suelo:


“La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure 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, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.”

Anulados los puntos a,b,c,d y e por Sentencia del Tribunal Constitucional STC143/217 de 14 de diciembre que describía al menos los elementos que dicha memoria debía contener se elabora la siguiente memoria reflejando un análisis de las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación; las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas; el análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación; el horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación; la evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la administración, así como su impacto en las correspondientes haciendas públicas, etc.

La Viabilidad Económica de una Actuación deberá cumplir la regla general básica que caracteriza cualquier actividad productiva en una economía de mercado: que los Ingresos derivados de la Venta del producto resulten ser superiores a los Costes de Producción.

Ingresos > Costes

Procede, por tanto, determinar el contenido específico de cada una de sendas variables económicas, Ingresos y Costes.

**Ayuntamiento de Jerez**
FR2P40J172D2MX1
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 17 de diciembre de 2020, al Particular 5 del Orden del Día.
Juan Carlos Utrera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 21/12/2020

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN LOS TRES INMUEBLES DEL ANTIGUO CONJUNTO BODEGUERO "DE LA RIVA"
MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

**Ayuntamiento de Jerez**
Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha
12 mar 2020
al particular part 47

Se pretende analizar la repercusión que sobre el aprovechamiento representa la ejecución completa de la misma y justificar su viabilidad económica. Por tanto se llevará a cabo la evaluación económica de los siguientes gastos:

1. Gastos de urbanización.
2. Costes del suelo.
3. Costes de gestión.

EVALUACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

Para obtener el presupuesto de ejecución material de la urbanización del espacio que rodea a los tres edificios para dotarlos de las infraestructuras necesarias acorde con el aumento de edificabilidad y la aparición de los diferentes usos admisibles se toma como módulo el valor de 10€/m² de suelo afectado por la innovación, según datos estadísticos, atendiendo a las características dimensionales y de edificabilidad máxima propuesta.

Por otra parte se debe asumir los costes por el cumplimiento de la cesión de las dotaciones medias según el punto 5 de la memoria y que arroja una compensación económica de 180.797,81€.

A su vez para dotar al ámbito de capacidad eléctrica se estima un presupuesto de 60.000€ según informe de la compañía suministradora.

Se considera la sustitución en metálico del 10% del exceso de aprovechamiento incrementado que formará parte del patrimonio municipal, según el punto 5 de la memoria y que arroja una compensación económica de 96.466,39€.

El presupuesto con los conceptos anteriores y una estimación de otros conceptos desglosado en la hoja de cálculo siguiente arrojan un presupuesto de 567.979,92€ donde se incluyen:

1. Nuevas necesidades eléctricas (+ trazado de canalizaciones).
2. Nuevas canalizaciones de abastecimiento de agua.
3. Nuevo sistema de saneamiento separativo.
4. Adecuación de sistema viario circundante y ejecución de jardines de borde.
5. Ejecución de infraestructuras de telecomunicaciones.

A su vez para la conclusión de la urbanización y su gestión es necesaria la inclusión de otra serie de conceptos como los honorarios técnicos, tasas, tributos, etc de acuerdo a la siguiente tabla estimativa:

| DESARROLLO ECONÓMICO. MODIFICACIÓN PUNTUAL | | | | | |
|---|---------------------------------------|----------------------------|-------------------------|---------------|-------------------------|
| BODEGA LA RIVA-JEREZ | | | | | |
| | | | | | ACTUALIZADO |
| | | | | | DICIEMBRE 2019 |
| CONCEPTO | | ESTIMADO HONORARIOS | €/m2 BRUTO TOTAL | % | €/m2 edif. TOTAL |
| MP | | 9.000,00 € | 0,70 €/m2 | 1,58 | 0,68 €/m2 |
| PROYECTO URBANIZACIÓN | | 15.000,00 € | 1,17 €/m2 | 2,64 | 1,13 €/m2 |
| ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD | | 1.500,00 € | 0,12 €/m2 | 0,26 | 0,11 €/m2 |
| COORDINACIÓN SEGURIDAD Y SALUD | | 3.000,00 € | 0,23 €/m2 | 0,53 | 0,23 €/m2 |
| DIRECCIÓN DE OBRAS | | 6.000,00 € | 0,47 €/m2 | 1,06 | 0,45 €/m2 |
| NOTARIA Y REGISTRO* | | 3.000,00 € | 0,23 €/m2 | 0,53 | 0,23 €/m2 |
| ASESORAMIENTO JURIDICO* | | 6.000,00 € | 0,47 €/m2 | 1,06 | 0,45 €/m2 |
| TOPÓGRAFOS | | 1.000,00 € | 0,08 €/m2 | 0,18 | 0,08 €/m2 |
| | TOTAL HONORARIOS | 44.500,00 € | 3,46 €/m2 | 7,83 | 3,35 €/m2 |
| P.E.C.* | 10€/m2 | 128.586,40 € | 10,00 €/m2 | 22,64 | 9,68 €/m2 |
| ENSAYOS | | 1.200,00 € | 0,09 €/m2 | 0,21 | 0,09 €/m2 |
| CONVENIO ELÉCTRICO* | | 60.000,00 € | 4,67 €/m2 | 10,56 | 4,51 €/m2 |
| INFRAESTRUCTURAS URBANAS | | 30.000,00 € | 2,33 €/m2 | 5,28 | 2,26 €/m2 |
| IMPREVISTOS* | | 6.429,32 € | 0,50 €/m2 | 1,13 | 0,48 €/m2 |
| | TOTAL OBRAS URBANIZACIÓN | 226.215,72 € | 17,59 €/m2 | 39,83 | 17,02 €/m2 |
| AVALES | | 3.000,00 € | 0,23 €/m2 | 0,53 | 0,23 €/m2 |
| | TOTAL AVALES | 3.000,00 € | 0,23 €/m2 | 0,53 | 0,23 €/m2 |
| TASAS E IMPUESTOS MUNICIPALES | | 2.500,00 € | 0,19 €/m2 | 0,44 | 0,19 €/m2 |
| PUBLICACIONES | | 2.500,00 € | 0,19 €/m2 | 0,44 | 0,19 €/m2 |
| | TOTAL TRIBUTOS Y PUBLICACIONES | 5.000,00 € | 0,39 €/m2 | 0,88 | 0,38 €/m2 |
| DEMOLICIONES Y NUEVOS VALLADOS | | 12.000,00 € | 0,93 €/m2 | 2,11 | 0,90 €/m2 |
| | TOTAL DEMOLICIONES Y AJUSTES | 12.000,00 € | 0,93 €/m2 | 2,11 | 0,90 €/m2 |
| SUSTITUCIÓN METÁLICO AJUSTE DOTACIONES.SG | | 180.797,81 € | 14,06 €/m2 | 31,83 | 13,60 €/m2 |
| SUSTITUCIÓN METÁLICO 10% EXCESO APROV. | | 96.466,39 € | 7,50 €/m2 | 16,98 | 7,26 €/m2 |
| | | 277.264,20 | 21,56 €/m2 | 48,82 | 20,86 €/m2 |
| | TOTAL | 567.979,92 € | 44,17 €/m2 | 100,00 | 42,74 €/m2 |
| Superficie efectiva | 12.858,64 m2 | | | | |
| Superficie edificable | 13.289,94 m2 | | | | |

-Repercusión sobre m² edificable patrimonializable máximo.

$$567.979,92 \text{ €} / 13.289,94 \text{ m}^2 = 42,74 \text{ €/m}^2$$

COSTES DE SUELO

Para obtener el coste total del suelo actual según la ley de valoraciones, en función del valor catastral se aplica como valor del suelo 504 €/m² al metro cuadrado bruto según las últimas ponencias catastrales sobre la base de la superficie ocupada por las edificaciones y considerando el uso actual de los edificios bodegueros:

$$8.369,31 \text{ m}^2 \times 504 \text{ €/m}^2 = 4.218.132,24\text{€}$$

GESTIÓN

El desarrollo de cualquier actuación urbanística de gestión privada, implica unos gastos de gestión que estimamos en 28.399,00€ (5% de la inversión total). Este porcentaje se sitúa dentro del límite máximo del 10% establecido por el artículo 129.2 de la LOUA.

Ayuntamiento de Jerez
 FR2P40J172D2M1
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
 Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 17 de diciembre de 2020, al Particular 5 del Orden del Día.
 Juan Carlos Ultera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones
 Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 21/12/2020

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN LOS TRES INMUEBLES DEL ANTIQUO CONJUNTO BODEGUERO "DE LA RIVA"
MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Ayuntamiento de Jerez
 Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha
12 mar 2020
 al particular part 47

COSTES FINANCIEROS

Dada la programación establecida de la ejecución y la capacidad financiera de los promotores propietarios, suponemos que será necesaria la previsión de costes financieros. De ser necesarios de forma puntual para hacer frente a descuadras de caja se prevé que tengan un coste estimado del 5% equivalente a 28.399,00€.

CRITERIOS DE SOLVENCIA FINANCIERA

Los gastos a financiar son en exclusiva los referidos a las obras complementarias de urbanización definidas en la memoria y la dotación de la infraestructura urbana necesaria, habida cuenta de que los miembros actuantes son a su vez los propietarios de los inmuebles.

RESUMEN GENERAL DE COSTES

Como síntesis de lo expuesto en los apartados anteriores resultan los siguientes costes de la modificación puntual por parte de los propietarios del suelo.

COSTES TOTALES

| | |
|--|------------------------------|
| Costes de urbanización (dotaciones y plusvalías municipal)..... | 567.979,92 € |
| Costes del suelo | 4.218.132,24€ |
| Gastos de gestión y financieros | 56.797,99€ |
| TOTAL_4.842.910,15€/13.289,94m² (máx. edificabilidad propuesta)= | 364,40€/m² |

ANÁLISIS DEL VALOR FINAL

Se evalúan las previsiones de valor de mercado y/o ingresos por la venta del suelo urbano resultante, y se compara con los costes, para obtener la comprobación de si el balance de la actuación urbanizadora se encuentra dentro de los parámetros normales de rentabilidad de este tipo de operaciones.

En el marco de un mercado en noviembre de 2019 ya estabilizado tras muchos años de incertidumbre y bajadas en el valor expectante del suelo, poner en el mercado viviendas en esta zona de la ciudad con la singularidad de su diseño a una repercusión media de 400€/m² se considera a priori que puede existir beneficio con una valor residual del suelo razonable.


Partiendo de un valor de venta de repercusión de 400 €/m² (incluyendo las entreplantas) y aplicando repercusiones previsibles para el mercado de la zona, referidos al 100% del aprovechamiento edificatorio por haber contemplado el 10% de cesión en el coste de urbanización y repercusión.

TOTAL INGRESOS

| | |
|--|--|
| Edificabilidad de uso productivo | 13.289,94m ² |
| Edif. de uso productivo final | 13.289,94 m ² x 400 €/m ² = 5.315.976€ |

**Ayuntamiento de Jerez**
FR2P40J172DMX1
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 17 de diciembre de 2020, al Particular 5 del Orden del Día.
Juan Carlos Ultera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 21/12/2020

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN LOS TRES INMUEBLES DEL ANTIGUO CONJUNTO BODEGUERO "DE LA RIVA"
MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

**Ayuntamiento de Jerez**
Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha
12 mar 2020
al particular part 47

BALANCE DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA

Resulta un saldo positivo de la actuación urbanizadora de 473.065,85€, que representa el 11,22% de mejora sobre el valor inicial antes de la innovación y de un 9,77% de la inversión económica a realizar para dar cumplimiento a la innovación.

Dicha mejora económica resulta dentro de los parámetros normales de rentabilidad de este tipo de operaciones en una evolución de mercado razonable de la oferta y la demanda de forma estática sin tener en cuenta otros parámetros que dependan del tiempo en el que salga al mercado la futura promoción inmobiliaria y o puesta en valor de los edificios.

En la secuencia de beneficios se han considerado lineales el beneficio del promotor incluido en el valor de repercusión estimado de 400€/m² y se han obviado fórmulas complejas donde intervengan la Tasa Libre de Riesgo o la Prima de Riesgo, ya que se parte del valor comparativo del suelo de los edificios bodegueros con el uso exclusivo de actividad económica a poder tener usos admisibles como el residencial sin la transformación a priori de la posibilidad de rehabilitación comparando el valor residual del suelo.

IMPACTO EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS DE LA IMPLANTACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y DE LA IMPLANTACIÓN Y PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS NECESARIOS

La ejecución de las propuestas urbanísticas planteadas, y, en concreto, de las dotaciones, infraestructuras y servicios urbanos asociados a las mismas, no conlleva costes de mantenimiento de infraestructuras y dotación de servicios singulares, más allá de los asociados al cumplimiento y, en su caso, mejora de las exigencias establecidas a ese respecto en la legislación vigente. En modo alguno, esas propuestas conllevan costes extraordinarios asociados al sobredimensionamiento de las infraestructuras y servicios urbanos o a otros extremos similares que no se estén realizando ya.

Considerada en este contexto, la propuesta no requiere exigencias singulares de inversión por parte de las Administraciones públicas afectadas, que excedan de las habituales asociadas al ejercicio de sus competencias y obligaciones. Todas esas consideraciones son igualmente extensibles a los costes de mantenimiento de las referidas dotaciones, infraestructuras, servicios urbanos, etc., que tampoco requieren inversiones extraordinarias.

**Ayuntamiento de Jerez**
BX2N406084X3VM0
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
APROBADO por acuerdo de Pleno en sesión Extraordinaria y Urgente de 29 Abril 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Inicial del Documento de Modificación Puntual de las Determinaciones Urbanísticas del PGOU de Jerez en los tres inmuebles del antiguo Conjunto Bodeguero "De la Riva".
Juan Carlos Ultera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 30/04/2020

**Ayuntamiento de Jerez**

FR2P40J172D2MX1
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 17 de diciembre de 2020, al Particular 5 del Orden del Día.

Juan Carlos Utrera Camargo,
Secr. Gral Pleno en funciones
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 21/12/2020


MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN LOS TRES INMUEBLES DEL ANTIGUO CONJUNTO BODEGUERO "DE LA RIVA"
Jerez de la Frontera | diciembre 2019

**Ayuntamiento de Jerez**
Aprobado por Junta de Gobierno Local,
en sesión de fecha

12 mar 2020

al particular part 47

E. FICHA ACCESIBILIDAD

**Ayuntamiento de Jerez**

BX2N406084X3VM0
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

APROBADO por acuerdo de Pleno en sesión Extraordinaria y Urgente de 29 Abril 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Inicial del Documento de Modificación Puntual de las Determinaciones Urbanísticas del PGOU de Jerez en los tres inmuebles del antiguo Conjunto Bodeguero "De la Riva".

Juan Carlos Utrera Camargo,
Secr. Gral Pleno en funciones
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 30/04/2020

Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009
Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

DATOS GENERALES
FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS *



* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 17 de diciembre de 2020, al Particular 5 del Orden del Día.
 Juan Carlos Ultera Carrero, Secr. Gral Pleno en funciones
 Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

DATOS GENERALES

FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 21/12/2020

DOCUMENTACIÓN

PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL

BX2N40684X2VM0
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

MODIFICACIÓN

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA PARA EL CONJUNTO BODEGUERO DE LA RIVA

APROBADO por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Extraordinaria y Urgente de 29 Abril 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación del Plan de Actuación Documentación de Modificación Puntual de las Determinaciones Urbanísticas del PGOU de Jerez de la frontera en los tres inmuebles de la parcela 100 del Conjunto Bodeguero de la Riva.
 Juan Carlos Ultera Carrero, Secr. Gral Pleno en funciones
 Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES

PLAN DE ACTUACIÓN
 Documento de Modificación Puntual de las Determinaciones Urbanísticas del PGOU de Jerez de la frontera en los tres inmuebles de la parcela 100 del Conjunto Bodeguero de la Riva.

DOTACIONES

Aforo (numero de personas)
 Numero de asientos

NÚMERO

FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 30/04/2020

73 6m2 + 3 802 , 19m2

| ACCESOS | NÚMERO |
|--|--------------------------|
| Ascensores | |
| Rampas | |
| Alojamientos | |
| Núcleos de aseos | |
| Aseos aislados | |
| Núcleos de duchas | |
| Duchas aisladas | |
| Núcleos de vestuarios | |
| Vestuarios aislados | |
| Probadores | |
| Plazas de aparcamientos | PROYECTO DE URBANIZACIÓN |
| Plantas | |
| Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial) | |

LOCALIZACIÓN
 CONJUNTO BODEGUERO DE LA RIVA, CONJUNTO ENTRE (C/DR ANTONIO LOBO, C/ARCOS, C/ANTONIO GALLEGOS, C/MARÍA ANTONIA JESÚS TIRADO, C/MATADERO)

TITULARIDAD
 PRIVADA

PERSONA/S PROMOTORA/S
 CARROD DIVERSIFICACIÓN SL
 MIGUEL ORDOÑEZ Y ASOCIADOS SL

PROYECTISTA/S
 F. JAVIER PÉREZ DE EULATE VARGAS
 JUAN VEGA ESPINAR

Ayuntamiento de Jerez
 FR2P40J172D2MX1
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
 Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 17 de diciembre de 2020, al Particular 5 del Orden del Día.
 Juan Carlos Ultera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones
 Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 21/12/2020

Apartados:

Ayuntamiento de Jerez
 (Página 4 de 42) ANEXO I
 Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha
12 mar 2020
 al particular part 47

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO*

Ayuntamiento de Jerez
 BX2N406084X3VM0
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
 APROBADO por acuerdo de Pleno en sesión Urgente de 29 Abril 2020, al particular 61 de su Orden del Día. Aprobado por Documento de Modificación Puntual de las Determinaciones Urbanísticas del PGOU de Jerez, en los inmuebles del antiguo Conjunto B "Riva".
 Juan Carlos Ultera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones
 Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 30/04/2020

| CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO | |
|--|---|
| Descripción de los materiales utilizados | |
| Pavimentos de itinerarios accesibles | Material: BALDOSAS DE HORMIGÓN Color: CLASE 3 Resbaladicidad: CLASE 3 |
| Pavimentos de rampas | Material: |
| Pavimentos de escaleras | Material: Color: Resbaladicidad: |
| Carriles reservados para el tránsito de bicicletas | Material: Color: |
| <input checked="" type="checkbox"/> Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...) cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante. | |
| <input type="checkbox"/> No se cumple alguna de las condiciones constructivas, de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica. | |

* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 17 de diciembre de 2020, al Particular 5 del Orden del Día.

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO

ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES

FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 21/12/2020

| NORMATIVA | O. VIV/561/2010 | DEC.293/2009 (Rgto) | ORDENANZA | DOC. TÉCNICA |
|-----------|-----------------|---------------------|-----------|--------------|
|-----------|-----------------|---------------------|-----------|--------------|

CONDICIONES GENERALES. (Rgto. art. 15, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)

| | | | | |
|--|--|---------------------------|----------|--------|
| Ancho mínimo | ≥ 1,80 m (1) | ≥ 1,50 m | | >1, 80 |
| Pendiente longitudinal | ≤ 6,00 % | -- | | |
| Pendiente transversal | ≤ 2,00 % | ≤ 2,00 % | | |
| Altura libre | ≥ 2,20 m | ≥ 2,20 m | | |
| Altura de bordillos (serán rebajados en los vados). | -- | ≤ 0,12 m | | |
| Apertura máxima de los alcorques de rejilla, de las rejillas en registros. | <input type="checkbox"/> En itinerarios peatonales <input type="checkbox"/> En calzadas | ∅ ≤ 0,01 m ∅ ≤ 0,025 m | -- -- | |
| Iluminación homogénea | ≥ 20 luxes | -- | | |

Ayuntamiento de Jerez
 BX21406084X3VMU
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

APROBADO por acuerdo de Pleno en sesión Extraordinaria y Urgente de 29 de Abril 2020, al particular 5 del Orden del Día: Aumento de la altura de los alcorques de rejilla en registros.
 Documento de Modificación puntual de las Determinaciones del PGOU de Jerez en los tres inmuebles del pívulo Conjunto Bodeguero De la Riva.

VADOS PARA PASO DE PEATONES (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 20,45 y 46)

| | | | | |
|---|--|-----------------------|----------------------|------------|
| Pendiente longitudinal del plano inclinado | <input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,00 m <input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,50 m | ≤ 10,00 % ≤ 8,00 % | ≤ 8,00 % ≤ 6,00 % | 8 % 6 % |
| Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar | | ≤ 2,00 % | ≤ 2,00 % | 2 % |
| Ancho (zona libre enrasada con la calzada) | | ≥ 1,80 m | ≥ 1,80 m | >1, 80 |
| Anchura franja señalizadora pavimento táctil | | = 0,60 m | = Longitud de vado | |
| Rebaje con la calzada | | 0,00 cm | 0,00 cm | |

Juan Carlos Ureña Camarero
 Secr. Gral Pleno en funciones
 Órgano Apoyo Junta Gobierno

FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 30/04/2020

VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 13,19,45 y 46)

| | | | | |
|---|-----------------------|----------|--|--|
| Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m | = Itinerario peatonal | ≤ 8,00 % | | |
| Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m | -- | ≤ 6,00 % | | |
| Pendiente transversal | = Itinerario peatonal | ≤ 2,00 % | | |

PASOS DE PEATONES (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)

| | | | | |
|---|--|--------------------|--|----|
| Anchura (zona libre enrasada con la calzada) | ≥ Vado de peatones | ≥ Vado de peatones | | |
| <input type="checkbox"/> Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones. | ≥ 0,90 m | -- | | |
| Señalización en la acera | Franja señalizadora pavimento táctil direccional | Anchura | = 0,80 m | -- |
| | | Longitud | = Hasta línea fachada o 4 m | -- |
| | Franja señalizadora pavimento táctil botones | Anchura | = 0,60 m | -- |
| | | Longitud | = Encuentro calzada-vado o zona peatonal | -- |

ISLETAS (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)

| | | | | |
|--------------------------|------------------------|--------------------------------|----------|----|
| Anchura | ≥ Paso peatones | ≥ 1,80 m | | |
| Fondo | ≥ 1,50 m | ≥ 1,20 m | | |
| Espacio libre | -- | -- | | |
| Señalización en la acera | Nivel calzada (2-4 cm) | Fondo dos franjas pav. Botones | = 0,40 m | -- |
| | | Anchura pavimento direccional | = 0,80 m | -- |
| | Nivel acerado | Fondo dos franjas pav. Botones | = 0,60 m | -- |
| | | Anchura pavimento direccional | = 0,80 m | -- |

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 1 de febrero de 2020, al amparo del Orden Urbanístico de Jerez.
Juan Carlos Utrera Camarero, Sr. Gral. Plen. y Sr. Gral. de Urbanismo, Organismo Apoyo Junta de Gobierno Local.

PUNTES Y PASARELAS (Rgto art. 19, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)

En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores

| | | | | |
|--|--|--|------------------------------------|------------------------------------|
| FIRMA ELECTRONICA Justificante: 21/12/2020 | Anchura libre de paso en tramos horizontales | ≥ 1,80 m | ≥ 1,60 m | |
| | Altura libre | ≥ 2,20 m | ≥ 2,20 m | |
| | Pendiente longitudinal del itinerario peatonal | ≤ 6,00 % | ≤ 8,00 % | |
| | Pendiente transversal del itinerario peatonal | ≤ 2,00 % | ≤ 2,00 % | |
| | Iluminación permanente y uniforme | ≥ 20 lux | -- | |
| | Franja señalizadora pav. táctil direccional | Anchura | -- | = Itin. peatonal |
| | | Longitud | -- | = 0,60 m |
| | Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final | Altura | ≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1) | ≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1) |
| | | (1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m | | |
| | Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno. | Altura | 0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m | 0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m |
| | Diámetro de pasamanos | | De 0,045 m a 0,05 m | De 0,045 m a 0,05 m |
| | Separación entre pasamanos y paramentos | | ≥ 0,04 m. | ≥ 0,04 m. |
| FIRMA ELECTRONICA Justificante: 30/04/2020 | Separación de pasamanos al final de cada tramo | | = 0,30 m | -- |

PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto art. 20, Orden VIV/561/2010 art. 5)

En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.

| | | | | |
|--|---|----------|-----------|------------------|
| | Anchura libre de paso en tramos horizontales | ≥ 1,80 m | ≥ 1,60 m | |
| | Altura libre en pasos subterráneos | ≥ 2,20 m | ≥ 2,20 m | |
| | Pendiente longitudinal del itinerario peatonal | ≤ 6,00 % | ≤ 8,00 % | |
| | Pendiente transversal del itinerario peatonal | ≤ 2,00 % | ≤ 2,00 % | |
| | Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos | ≥ 20 lux | ≥ 200 lux | |
| | Franja señalizadora pav. táctil direccional | Anchura | -- | = Itin. peatonal |
| | | Longitud | -- | = 0,60 m |

ESCALERAS (Rgto art. 23, Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)

| | | | | |
|--|--|--------------------------|--------------------------|--|
| Directriz | <input type="checkbox"/> Trazado recto | | | |
| | <input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio | -- | R ≥ 50 m | |
| | Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio | 3 ≤ N ≤ 12 | N ≤ 10 | |
| Peldaños | Huella | ≥ 0,30 m | ≥ 0,30 m | |
| | Contrahuella (con tabica y sin bocel) | ≤ 0,16 m | ≤ 0,16 m | |
| | Relación huella / contrahuella | 0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70 | -- | |
| | Ángulo huella / contrahuella | 75° ≤ α ≤ 90° | -- | |
| | Anchura banda señalización a 3 cm. del borde | = 0,05 m | -- | |
| | Ancho libre | ≥ 1,20 m | ≥ 1,20 m | |
| | Ancho mesetas | ≥ Ancho escalera | ≥ Ancho escalera | |
| | Fondo mesetas | ≥ 1,20 m | ≥ 1,20 m | |
| | Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de escalera | -- | ≥ 1,50 m | |
| | Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas | -- | ≥ 1,20 m | |
| Franja señalizadora pavimento táctil direccional | Anchura | = Anchura escalera | = Anchura escalera | |
| | Longitud | = 1,20 m | = 0,60 m | |
| Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final | Altura | ≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1) | ≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1) | |
| | (1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m | | | |

Apartados:

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 17 de diciembre de 2020, al Particular 5 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 23/12/2020

| | | | | | |
|--|---------|-----------------------------------|---------------------|--|--|
| Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno. | Altura. | 0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m | De 0,90 a 1,10 m | | |
| Pasamanos diferenciados del entorno. | | De 0,045 m a 0,05 m | De 0,045 m a 0,05 m | | |
| Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques | | ≥ 0,30 m | -- | | |

En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.

ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto art. 24, Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)

Ayuntamiento de Jerez
BX2N406084X3VM0
Verificación de la integridad en:
https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/

APROBADO por acuerdo de Pleno en sesión Extraordinaria y Urgente de 29 Abril 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Inicial del Documento de Modificación puntual de las Determinaciones Urbanísticas del PGOU de Jerez en los tres inmuebles del antiguo Conjunto Bodeguero "De la Riva".

Juan Carlos Ultera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 30/04/2020

| | | | | | |
|---|--|--------------------|-------------------|----|--|
| Espacio colindante libre de obstáculos | | Ø ≥ 1,50 m | -- | | |
| Franja pavimento táctil indicador direccional | Anchura | = Anchura puerta | -- | | |
| | Longitud | = 1,20 m | -- | | |
| Altura de la botonera exterior | | De 0,70 m a 1,20 m | -- | | |
| Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior | | ≥ 0,035 m | -- | | |
| Precisión de nivelación | | ≥ 0,02 m | -- | | |
| Puerta. Dimensión del hueco de paso libre | | ≥ 1,00 m | -- | | |
| Dimensiones mínimas interiores de la cabina | <input type="checkbox"/> Una puerta | 1,10 x 1,40 m | -- | | |
| | <input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas | 1,10 x 1,40 m | -- | | |
| | <input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo | 1,40 x 1,40 m | -- | | |
| Tapices rodantes | Franja pavimento táctil indicador direccional | Anchura | = Ancho tapiz | -- | |
| | | Longitud | = 1,20 m | -- | |
| Escaleras mecánicas | Franja pavimento táctil indicador direccional | Anchura | = Ancho escaleras | -- | |
| | | Longitud | = 1,20 m | -- | |

RAMPAS (Rgto art. 22, Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)

Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6% o desnivel > 0,20 m.

| | | | | | |
|--|--|-----------|-----------|--|--|
| Radio en el caso de rampas de generatriz curva | | -- | R ≥ 50 m | | |
| Anchura libre | | ≥ 1,80 m | ≥ 1,50 m | | |
| Longitud de tramos sin descansillos (1) | | ≤ 10,00 m | ≤ 9,00 m | | |
| Pendiente longitudinal (1) | Tramos de longitud ≤ 3,00 m | ≤ 10,00 % | ≤ 10,00 % | | |
| | Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m | ≤ 8,00 % | ≤ 8,00 % | | |
| | Tramos de longitud > 6,00 m | ≤ 8,00 % | ≤ 6,00 % | | |

(1) En la columna O. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC.293/2009 (RGTO) en proyección horizontal

| | | | | | |
|--|--|-----------------|------------------|--|--|
| Pendiente transversal | | ≤ 2,00 % | ≤ 2,00 % | | |
| Ancho de mesetas | | Ancho de rampa | Ancho de rampa | | |
| Fondo de mesetas y zonas de desembarque | <input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección | ≥ 1,50 m | ≥ 1,50 m | | |
| | <input type="checkbox"/> Con cambio de dirección | ≥ 1,80 m | ≥ 1,50 m | | |
| Franja señalizadora pavimento táctil direccional | Anchura | = Anchura rampa | = Anchura meseta | | |
| | Longitud | = 1,20 m | = 0,60 m | | |
| Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final | Altura(1) | ≥ 0,90 m | ≥ 0,90 m | | |
| | | ≥ 1,10 m | ≥ 1,10 m | | |

(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m

| | | | | | |
|---|--------|-----------------------------------|---------------------|--|--|
| Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno | Altura | 0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m | De 0,90 a 1,10 m | | |
| Diámetro del pasamanos | | De 0,045 m a 0,05 m | De 0,045 m a 0,05 m | | |
| Prolongación de pasamanos en cada tramo | | ≥ 0,30 m | ≥ 0,30 m | | |

En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.

Apartados:

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 17 de diciembre de 2020, al Particular 5 del Orden del Día.
Juan Carlos Ulbera Camargo, Secr. Gral Pleno y Funciones, Órgano Apoyo Junta de Gobierno Local.
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 21/12/2020

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
ZONAS DE ASEOS DE USO PÚBLICO

Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones

Ayuntamiento de Jerez
BX211
Verificación de la integridad en:
https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
OBRAS E INSTALACIONES

NORMATIVA O. VIV/561/2010 DEC.293/2009 (Rgto) ORDENANZA DOC. TÉCNICA

OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VÍA PÚBLICA (Rgto art. 27, Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)

| | | | | | |
|--|--|--|----------|----------|--|
| Viviendas o estabulizadores de fachadas con túneles inferiores | Separación a la zona a señalizar | -- | ≥ 0,50 m | | |
| | Altura | -- | ≥ 0,90 m | | |
| | Altura del pasamano continuo | ≥ 0,90 m | -- | | |
| | Anchura libre de obstáculos | ≥ 1,80 m | ≥ 0,90 m | | |
| | Altura libre de obstáculos | ≥ 2,20 m | ≥ 2,20 m | | |
| Señalización | <input type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho | = 0,40 m | -- | | |
| | Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado | ≤ 50 m | -- | | |
| | <input type="checkbox"/> Contenedores de obras | Anchura franja pintura reflectante contorno superior | -- | ≥ 0,10 m | |

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

NORMATIVA O. VIV/561/2010 DEC.293/2009 (Rgto) ORDENANZA DOC. TÉCNICA

RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto art. 30, Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)

| | | | | | |
|---|--------------------|-------------------------|----------------------|--|-----------|
| Dotación de aparcamientos accesibles | | 1 de cada 40 o fracción | 1 cada 40 o fracción | | 1 CADA 40 |
| Dimensiones | Batería o diagonal | ≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1) | -- | | |
| | Línea | ≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1) | -- | | |
| (1) ZT: Zona de transferencia: - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 1,50 m Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas | | | | | |

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS

NORMATIVA O. VIV/561/2010 DEC.293/2009 (Rgto) ORDENANZA DOC. TÉCNICA

REQUISITOS GENERALES (Rgto arts. 34 y 56 Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26)

Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:

| | | | | |
|--|---------------------|---------------------|--|---------------|
| Compactación de tierras | 90 % Proctor modif. | 90 % Proctor modif. | | 90%PRCT MODIF |
| Altura libre de obstáculos | -- | ≥ 2,20 m | | >2,20 |
| Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal | -- | De 0,90 a 1,20 m | | |

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 17 de diciembre de 2020, al Particular 5 del Orden del Día.
Juan Carlos Ultera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 21/12/2020

Ayuntamiento de Jerez
BX2N06084X3VM0
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

APROBADO en sesión Extraordinaria y Urgente de 29 Abril 2020, al particular 5º de su Orden del Día: Aprobación Inicial del Documento de Modificación Puntual de las Bases de las Playas de juegos accesibles del PGOU de Jerez inmuebles del antiguo Conjunto Bodeguero "De la Riva".
Juan Carlos Ultera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 30/04/2020

| | | | | | |
|------------------------------------|----------|---------------|----------------------|-----------------|-------------|
| Distancia entre zonas | | ≤ 50,00 m | ≤ 50,00 m | | |
| | Dotación | Banco | Obligatorio | Obligatorio | OBLIGATORIO |
| | | Espacio libre | Ø ≥ 1,50 m a un lado | 0,90 m x 1,20 m | |
| Resalte máximo | | -- | Enrasadas | | |
| Orificios en áreas de uso peatonal | | Ø ≥ 0,01 m | -- | | |
| Orificios en calzadas | | Ø ≥ 0,025 m | -- | | |
| Distancia a paso de peatones | | ≥ 0,50 m | -- | | |

SECTORES DE JUEGOS

Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:

| | | | | | |
|------------------------------|--|------------|----------|----|--|
| Anchura del plano de trabajo | | ≥ 0,80 m | -- | | |
| | Altura | ≤ 0,85 m | -- | | |
| | Espacio libre inferior | Alto | ≥ 0,70 m | -- | |
| | | Ancho | ≥ 0,80 m | -- | |
| Fondo | | ≥ 0,50 m | -- | | |
| | sin interferir con los itinerarios peatonales) | Ø ≥ 1,50 m | -- | | |

**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL**

| | | | | | |
|---|---|----------------------------|------------------|---------------------|--|
| NORMATIVA | O. VIV/561/2010 | DEC.293/2009 (Rgto) | ORDENANZA | DOC. TÉCNICA | |
| PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL | | | | | |
| Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa | | | | | |
| Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla | Superficie horizontal al final del itinerario | ≥ 1,80 x 2,50 m | ≥ 1,50 x 2,30 m | | |
| | Anchura libre de itinerario | ≥ 1,80 m | ≥ 1,50 m | | |
| | Pendiente | Longitudinal | ≤ 6,00 % | ≤ 6,00 % | |
| | | Transversal | ≤ 2,00 % | ≤ 1,00 % | |

**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
MOBILIARIO URBANO**

| | | | | | |
|--|---|--------------------------------------|--------------------|---------------------|-------------|
| NORMATIVA | O. VIV/561/2010 | DEC.293/2009 (Rgto) | ORDENANZA | DOC. TÉCNICA | |
| MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN | | | | | |
| Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...) | ≥ 2,20 m | ≥ 2,20 m | | >2,20 | |
| Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano | ≤ 0,15 m | -- | | | |
| Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles) | -- | ≥ 1,60 m | | | |
| Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada | ≥ 0,40 m | -- | | | |
| Kioscos y puestos comerciales | Altura de tramo de mostrador adaptado | De 0,70 m a 0,75 m | De 0,70 m a 0,80 m | | |
| | Longitud de tramo de mostrador adaptado | ≥ 0,80 m | ≥ 0,80 m | | |
| | Altura de elementos salientes (toldos...) | ≥ 2,20 m | ≥ 2,20 m | | |
| | Altura información básica | -- | De 1,45 m a 1,75 m | | |
| Semáforos | Pulsador | Altura | De 0,90 m a 1,20 m | De 0,90 m a 1,20 m | 0,90 A 1,20 |
| | | Distancia al límite de paso peatones | ≤ 1,50 m | -- | |
| | | Diámetro pulsador | ≥ 0,04 m | -- | |

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 17 de diciembre de 2020, al Particular 5 del Orden de D.G.

Juan Carlos Ultera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 23/12/2020

BX2N06084X3VM0
Verificación de la integridad en:
https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/

APROBADO por acuerdo de Pleno en sesión Extraordinaria y Urgente de 29 Abril 2020, al particular 6º de Orden de D.G.
Día: Aprobación Inicial del Documento de Modificación Puntual de las Determinaciones Urbanísticas del PGOU de Jerez en los tres inmuebles del antiguo Conjunto Bodeguero "De la Riva".

Juan Carlos Ultera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 30/04/2020

| | | | | | | |
|--|---|----------------------------------|-------------------------------------|----------------------|-------------|-------|
| Expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos. | Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal | | $\varnothing \geq 1,50$ m | -- | | |
| | Altura dispositivos manipulables | | De 0,70 m a 1,20 m | $\leq 1,20$ m | | |
| | Altura pantalla | | De 1,00 m a 1,40 m | -- | | |
| | Inclinación pantalla | | Entre 15 y 30° | -- | | |
| | Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma. | | -- | $\leq 0,80$ m | | |
| Papeleras y buzones | Altura boca papelera | | De 0,70 m a 0,90 m | De 0,70 m a 1,20 m | 0,70 A 1,20 | |
| | Altura boca buzón | | -- | De 0,70 m a 1,20 m | | |
| Fuentes bebederas | Altura caño o grifo | | De 0,80 m a 0,90 m | -- | | |
| | Área utilización libre obstáculos | | $\varnothing \geq 1,50$ m | -- | | |
| | Anchura franja pavimento circundante | | -- | $\geq 0,50$ m | | |
| Cabinas de aseo público accesibles | Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan) | | 1 de cada 10 o fracción | -- | | |
| | Espacio libre no barrido por las puertas | | $\varnothing \geq 1,50$ m | -- | | |
| | Anchura libre de hueco de paso | | $\geq 0,80$ m | -- | | |
| | Altura interior de cabina | | $\geq 2,20$ m | -- | | |
| | Altura del lavabo (sin pedestal) | | $\leq 0,85$ m | -- | | |
| | Inodoro | Espacio lateral libre al inodoro | | $\geq 0,80$ m | -- | |
| | | Altura del inodoro | | De 0,45 m a 0,50 m | -- | |
| | Barras de apoyo | Altura | | De 0,70 m a 0,75 m | -- | |
| | | Longitud | | $\geq 0,70$ m | -- | |
| | Altura de mecanismos | | $\leq 0,95$ m | -- | | |
| Ducha | Altura del asiento (40 x 40 cm.) | | De 0,45 m a 0,50 m | -- | | |
| | Espacio lateral transferencia | | $\geq 0,80$ m | -- | | |
| Bancos accesibles | Dotación mínima | | 1 de cada 5 o fracción | 1 cada 10 o fracción | | |
| | Altura asiento | | De 0,40 m a 0,45 m | De 0,43 m a 0,46 m | | |
| | Profundidad asiento | | De 0,40 m a 0,45 m | De 0,40 m a 0,45 m | | |
| | Altura Respaldo | | $\geq 0,40$ m | De 0,40 m a 0,50 m | | |
| | Altura de reposabrazos respecto del asiento | | -- | De 0,18 m a 0,20 m | | |
| | Ángulo inclinación asiento- respaldo | | -- | $\leq 105^\circ$ | | |
| | Dimensión soporte región lumbar | | -- | ≥ 15 cm. | | |
| | Espacio libre al lado del banco | | $\varnothing \geq 1,50$ m a un lado | $\geq 0,80$ x 1,20 m | | |
| Espacio libre en el frontal del banco | | $\geq 0,60$ m | -- | | | |
| Bolardos (1) | Separación entre bolardos | | -- | $\geq 1,20$ m | | |
| | Diámetro | | $\geq 0,10$ m | -- | | |
| | Altura | | De 0,75 m a 0,90 m | $\geq 0,70$ m | | |
| (1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste. | | | | | | |
| Paradas de autobuses (2) | Altura información básica | | -- | De 1,45 m a 1,75 m | | |
| | Altura libre bajo la marquesina | | -- | $\geq 2,20$ m | | |
| (2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad. | | | | | | |
| Contenedores de residuos | Enterrados | Altura de boca | | De 0,70 a 0,90 m | -- | |
| | | Altura parte inferior boca | | $\leq 1,40$ m | -- | |
| | No enterrados | Altura de elementos manipulables | | $\leq 0,90$ m | -- | <1,40 |
| | | | | <0,90 | | |

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 17 de diciembre de 2020, al Particular 5 del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones, Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

OBSERVACIONES

FIRMA ELECTRONICA RATA DE UNA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA, LAS DETERMINACIONES QUE ESTABLECE EL DECRETO 293/2009 PARA LA ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO SERÁN RECOGIDAS EN EL CORRESPONDIENTE PROYECTO DE URBANIZACIÓN QUE SERÁ PRESENTADOUNA VEZ APROBADA LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.
Justificante 21/12/2020

APROBADO por acuerdo de Pleno en sesión Extraordinaria y Urgente de 29 Abril 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Inicial del Documento de Modificación Puntual de las Determinaciones Urbanísticas del PGOU de Jerez en los tres inmuebles del antiguo Conjunto Bodeguero "De la Riva".

Juan Carlos Ultrera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones, Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 30/04/2020

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

- Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.
- Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento las disposiciones.
- En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.
- En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para lo cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.
No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.