



Don Agustín Muñoz Martín, Primer Teniente de Alcaldesa, Secretario de la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de la Muy Noble y Leal Ciudad de Jerez de la Frontera

**CERTIFICA** Que la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 2 de diciembre de 2024, al particular 60 del Orden del Día, adoptó el siguiente acuerdo:

**PTOED-2024/1 - APROBACIÓN INICIAL DEL DOCUMENTO DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 6V2.M.2.II Y FINCA BAJO RASANTE ANEXA DE LA MANZANA 2 DEL A.P.I. 6.V.2 "CIRCO II" DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA.**

En este particular del Orden del Día, se conoce la siguiente propuesta de la Delegación de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Vivienda:

"En fecha 30 de octubre de 2024, con Registro General de Entrada en el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera nº 190261/2024, se presenta, para su tramitación y aprobación, proyecto de "Estudio de Detalle de la parcela 6V2.M.2.II y finca bajo rasante anexa de la Manzana 2 del A.P.I 6.V.2. "Circo II" del PGOU de Jerez de la Frontera". El día 14 de noviembre de 2024, con Registro General de Entrada en el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera nº 199063/2024, se lleva a cabo aportación documental por la mercantil interesada en el expediente administrativo, Williams Plaza S.L.

Visto el documento presentado por los Servicios Técnicos y Jurídicos del Departamento de Planeamiento del Servicio de Gestión del Proceso Urbanístico de la Delegación de Urbanismo de este Excmo. Ayuntamiento, con fecha 14 de noviembre de 2024 y 26 de noviembre de 2024, se han emitido los correspondientes informes técnico y jurídico, respectivamente.

**Antecedentes**

Mediante escritura otorgada ante la Notario de Jerez de la Frontera, Dña. Soledad Pardo González, el día 4 de mayo de 2022, al número 1189 de protocolo, se constituyó complejo inmobiliario sobre la finca registral 46.724, del Registro de la Propiedad número 3 de los de Jerez de la Frontera.

Mediante acuerdo adoptado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera de fecha 29 de septiembre de 2022, se aprobó con carácter definitivo el Estudio de Detalle de la Parcela I de la Manzana 2 del A.P.I. 6.V.2 "Circo II" del PGOU de Jerez de la Frontera.

Con objeto de adecuar el complejo inmobiliario al Estudio de Detalle aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera de fecha 29 de septiembre de 2022, se obtuvo licencia de declaración de complejo inmobiliario privado por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 15 de diciembre de 2022.

Y en base a ello se modificó la configuración del complejo inmobiliario mediante escritura de modificación del complejo inmobiliario otorgada ante la Notario de Jerez de la frontera Dña. Soledad Pardo González el día 28 de diciembre de 2022, al número 3.692 de protocolo, definiéndose la finca 5 bajo rasante, con una superficie de 165,35 m<sup>2</sup>, propiedad de William Plaza S.L. y una finca común 2, finca sobre rasante, de espacio libre público, pendiente de urbanización y cesión al Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.

El ámbito de desarrollo definido en el PGOU como suelo Urbano No Consolidado, A.P.I. 6.V.2 "Circo II", está pendiente de finalizar su ejecución. De acuerdo a la Disposición Transitoria Primera

de la Ley de 7/2021, de 21 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y según la normativa básica estatal, Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRUR, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre), el ámbito completo A.P.I. 6.V.2 “Circo II” se considera una Actuación de Transformación Urbanística en desarrollo.

### **Documento de Estudio de Detalle**

El ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle, lo conforman las fincas nº 4, nº 5 bajo rasante y finca común 2 de espacio libre público sobre rasante, todas ellas del complejo inmobiliario creado en la U.E. 6.V.2 (Parcela 1, Manzana 2) finca registral número 2/46724, así como la parte del subsuelo del espacio libre público que se propone modificar. La finca 4 se corresponde con la Parcela 6V2.M2.II definida en el Estudio de Detalle original. Estas fincas se incluyen dentro de suelo clasificado como Urbano No Consolidado por el PGOU vigente, cuyo desarrollo no ha culminado.

Las determinaciones establecidas por el Estudio de Detalle de la Parcela 1 de la Manzana 2 del A.P.I. 6.V.2 “Circo II” del PGOU de Jerez de la Frontera, aprobado definitivamente el 29 de septiembre de 2022, para las parcelas concretas objeto del presente Estudio de detalle son las siguientes:

	Superficie	Edificabilidad	Uso
Manzana 6V2 M2.II, finca 4 del C.I.	721,79	4.031,5	Residencial
Finca 5 del C.I. Bajo rasante	165,35		Aparcamiento
Finca común 2 del C.I.	165,35		Espacio libre público

El objetivo del Estudio de Detalle es reordenar el volumen bajo rasante anexo a la Parcela 6.V2.M2.II (finca nº 4 del complejo inmobiliario).

El Estudio de Detalle reajusta la volumetría establecida de la Parcela bajo rasante definida en el Estudio de Detalle original en el ámbito del A.P.I 6.V.2 “Circo II”, que se encuentra pendiente de culminar su ejecución. Precisamente las obras de urbanización correspondientes al espacio libre público en esa zona aún no se han iniciado debido a la ejecución simultánea de los proyectos de viviendas de la Manzana 2.

El motivo de esta nueva propuesta obedece, tal y como se recoge en el propio documento y se concreta en el informe técnico emitido, a que la parcela definida en el subsuelo servía de conexión entre la Parcela 3 (6V2.M2.7.8.9.10) y 4 (6V2.M2.II) del complejo inmobiliario. Dicha conexión y la constitución de una finca privada bajo rasante con uso privativo garaje daba solución a la dotación de plazas de aparcamiento necesarias para el edificio 4, para que se conectara las dos parcelas y poder dotar a la parcela 4 con aparcamientos en la Parcela 3. Sin embargo al desarrollarse los edificios en momentos diferentes, la ejecución de la conexión entre ambos edificios, planteaba dificultades técnicas fundamentalmente por las diferentes rasantes de los edificios y también interfería en el desarrollo de la urbanización del espacio libre público. Asimismo, se generaban complejos recorridos de circulación bajo rasante.

El Estudio de Detalle propone dar solución al aparcamiento necesario para el edificio 4 (6V2. M2.II) con una rampa desde la calle Santo Domingo, sin necesidad de conectarse con la parcela 3, y dotar al edificio de las plazas de garaje necesarias para las viviendas proyectadas. El garaje se desarrollará en dos plantas, siendo necesaria la comunicación entre ambas plantas anexa al edificio bajo el espacio libre público.

Para ello, se propone la modificación en su definición física de la finca bajo rasante, pero sin sufrir ninguna modificación de su superficie, que permanecerá en 165,35 m<sup>2</sup>.

La anterior configuración de la finca bajo rasante creaba una barrera física en el subsuelo entre el espacio libre público de nueva creación y el Parque Williams. La nueva propuesta establece la rasante

superior del volumen bajo rasante, 1,5 m por debajo de la rasante del espacio libre público, lo que permitirá el ajardinamiento en su zona superior, así como el posible paso de infraestructuras bajo rasante entre ambos espacios que antes no era posible. La alternativa que plantea el presente Estudio de Detalle, por tanto, supone una mejora para el espacio libre público.

El presente Estudio de Detalle es instrumento complementario de la ordenación detallada establecida por el Estudio de Detalle original. Si bien el ámbito donde se incluyen las Parcelas (Manzanas) es una actuación de transformación urbanística cuyo desarrollo está pendiente de culminación, el Estudio de Detalle no tiene ninguna implicación en dicho desarrollo, siendo únicamente necesario llevar a cabo las operaciones registrales necesarias para adaptar las Parcelas objeto del presente Estudio de Detalle a la nueva ordenación.

En este caso, la aprobación del presente Estudio de Detalle supondrá la necesidad de modificación del complejo inmobiliario actual de forma que se garantice la protección del bien de dominio público en su integridad, así como la correcta funcionalidad y mantenimiento del uso o servicio público implantado en la superficie, en cumplimiento del artículo 61 de la LISTA.

El objeto del Estudio de Detalle se enmarca dentro de los regulados en el artículo 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, y 94 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, al completar las determinaciones de la ordenación detallada establecidas en el Plan General en vigor, sin modificar el uso, ni la edificabilidad previstos, ni afectar negativamente a las dotaciones.

El Estudio de Detalle cumple con el contenido establecido en el artículo 62 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, así como en el artículo 85 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

El documento cuenta con Resumen Ejecutivo en cumplimiento del artículo 62 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, artículo 94 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, y del artículo 25 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

El Estudio de Detalle de la Parcela 6V2.M.2.11 y finca bajo rasante anexa de la Manzana 2 del A.P.I. 6.V.2 "Circo II" del PGOU de Jerez de la Frontera no implica en sí actuación de transformación urbanística ni actuación sobre el medio urbano. Por ello no debe contener memoria económica, ni por tanto, informe de sostenibilidad económica, ni memoria de viabilidad económica, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 62 y 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, así como en el artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, no suponiendo coste alguno para el Ayuntamiento de Jerez, ni impacto sobre la Hacienda Local.

El artículo 75 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, establece las competencias en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística, indicando en su apartado 1 que corresponde a los municipios, las competencias relativas a la tramitación y aprobación de todos los instrumentos de ordenación urbanística y sus innovaciones, salvo lo establecido en el apartado 2 de ese artículo. El artículo 78 del mismo texto legal, regula el procedimiento y, en su apartado 1 establece que la Administración competente para la tramitación aprobará inicialmente el instrumento de ordenación urbanística y lo someterá a información pública por plazo no inferior a veinte días.

El artículo 112 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, regula la tramitación de los Estudios de Detalle y a tal efecto establece que el acuerdo de aprobación inicial se adoptará de oficio, a iniciativa propia o a requerimiento de cualquier otra Administración Pública, para el caso de Estudio de Detalle, a solicitud de los particulares acompañada

del correspondiente instrumento de planeamiento completo en su contenido sustantivo y documental. Se someterá a información pública y audiencia por plazo no inferior a veinte días.

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

En cumplimiento del artículo 78.2 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y artículo 103 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, el acuerdo de aprobación inicial del Estudio de Detalle podrá acordar la suspensión, por el plazo máximo de tres años del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas concretas o usos determinados, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha previsión.

El documento justifica la necesidad de suspensión de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas, en la parcela 6V2.M.2.II y finca bajo rasante anexa a la Manzana 2 del API 6.V.2 "Circo II" del PGOU de Jerez de al Frontera ( finca nº 4 y finca nº 5 bajo rasante del complejo inmobiliario), que no cumplan tanto las determinaciones establecidas en el presente Estudio de Detalle, como las del vigente PGOU, por un plazo máximo de 3 años, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 78.2 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

De conformidad con lo establecido en el artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, la competencia para la aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística, corresponde al Excmo. Ayuntamiento Pleno.

La Junta de Gobierno Local, tras la inclusión del municipio de Jerez de la Frontera, como Municipio de Gran Población, y la consiguiente aplicación del Título X, (concretamente el artículo 127.1.d) ) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, según la redacción dada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local, es el órgano competente para aprobar los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no atribuidas expresamente al Pleno, así como de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización

Por todo ello SE PROPONE

**Primero.-** Aprobar, con carácter Inicial, el Documento de Estudio de Detalle de la Parcela 6V2.M.2.II y finca bajo rasante anexa de la Manzana 2 del A.P.I. 6.V.2. "Circo II" del PGOU de Jerez de la Frontera.

**Segundo.-** Suspender el otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en la parcela 6V2.M.2.II del A.P.I. 6.V.2 "Circo II" en las fincas nº 4, nº 5 bajo rasante y finca común 2 de espacio libre público sobre rasante, del complejo inmobiliario creado en la U.E. 6.V.2 (Parcela 1, Manzana 2) finca registral número 2/46724 que no cumplan tanto las determinaciones establecidas en el Estudio de Detalle, como las del vigente PGOU, por un plazo máximo de 3 años, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 78.2 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.



**Tercero.-** Requerir al promotor la modificación del complejo inmobiliario actualmente constituido, de manera que garantice la protección del bien de dominio público en su integridad, así como la correcta funcionalidad y mantenimiento del uso o servicio público implantado en la superficie, en cumplimiento del artículo 61 de la LISTA. Con la modificación del complejo inmobiliario se habrán de realizar asimismo las operaciones registrales necesarias para adaptar las parcelas, objeto del Estudio de Detalle a la nueva ordenación.

**Cuarto.-** Notificar el acuerdo a los interesados, y someter el expediente al trámite de información pública por el plazo de VEINTE DÍAS."

La Junta de Gobierno Local, vistos los informes, técnico y jurídico, emitidos por el Departamento de Planeamiento del Servicio de Gestión del Proceso Urbanístico, así como los demás

documentos que integran el expediente, por unanimidad, acuerda aprobar la transcrita propuesta en todos sus términos.

Y para que así conste y surta efectos, expido el presente, que firmo con la salvedad del art. 206 del R.O.F. en la Ciudad de Jerez de la Frontera.

 <b>Ayuntamiento de Jerez</b>	<b>Código Cifrado de Verificación: IZ28A4I1W2D0HK3</b> Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: <a href="https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/">https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/</a>	
Firma	El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa	FECHA 03/12/2024