



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 extraordinaria y urgente celebrada el día 14 de marzo de 2025, al particular 5 del Orden del Día, adoptó el siguiente acuerdo:

PTOURB-2022/I - APROBACIÓN INICIAL DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL A.R.I. F-12 "AVENIDA DE LA FERIA" 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:

"Antecedentes.-

Con fecha 28 de junio de 2022, se presentó ante el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera para su oportuna aprobación, el documento denominado **"Proyecto de Urbanización del A.R.I. F-12 "Avenida de la Feria" del PGOU de Jerez de la Frontera y Anejo"**, consistente éste en proyecto de ejecución de las obras de desvío de la infraestructura hidráulica de abastecimiento afectado por el desarrollo de sector A.R.I. F-12 "Avenida de la Feria", por el arquitecto D. Francisco Javier Pérez de Eulate Vargas autorizado por el promotor de la actuación, EZ Buena Vista Rentas y Capitales S.L.

El día 24 de octubre de 2022, fue remitido a la Delegación de Medio Ambiente, para la emisión del correspondiente informe, a los efectos de los espacios libres públicos proyectados y las especies vegetales que pudieran verse afectadas. No consta que se haya emitido respuesta a dicha solicitud.

Con fecha 31 de octubre de 2022, se emitió informe técnico del Departamento de Urbanización, relativo al Proyecto de Urbanización presentado, en el que se informaba favorablemente, si bien se indicaban una serie de salvedades a tener en cuenta.

En fecha 16 de marzo de 2023 se emitió informe jurídico por el Departamento de Licencias.

No obstante, el expediente administrativo no pudo ser llevado a Junta de Gobierno Local por cuanto que no había sido culminado el expediente administrativo relativo al Instrumento de Ordenación, no había sido aprobada la iniciativa para el establecimiento del Sistema ni iniciada la tramitación del Proyecto de Reparcelación.

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, en sesión ordinaria celebrada el día 29 de septiembre de 2022, adoptó el Acuerdo de Aprobación Definitiva del "Documento del Estudio de Detalle del A.R.I. F-12 "Avenida de la Feria" del PGOU de Jerez de la Frontera", si bien el expediente no podía ser culminado hasta que el 13 de febrero de 2023, se depositó por el promotor la garantía por importe del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización conforme a la evaluación económica o estudio económico financiero del Instrumento de Ordenación Urbanística, por la cuantía de 122.187,09 €.

Con posterioridad en fecha 1 de marzo de 2024, con Registro General de entrada en el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera nº 40799/2024, se presentó escrito por D. Francisco Jesús González Zambrano, en nombre y representación de la entidad mercantil EZ Buenavista Rentas y Capitales S.L., mediante el que solicitaba la aprobación de la iniciativa para el establecimiento del Sistema de Actuación por Compensación, como propietario único de los terrenos que integran el ámbito de actuación del A.R.I. F-12 "Avenida de la Feria" del PGOU de Jerez de la Frontera".

El 25 de octubre de 2024, con Registro General de entrada en el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera nº 186632/2024, se presentó por D. Francisco Javier Pérez de Eulate Vargas, aportación documental al expediente, consistente ésta en **Anejo nº 16 de Calificación Ambiental** para someterse a dicho trámite, en virtud de lo dispuesto en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental,

El **26 de noviembre de 2024**, con Registro General de entrada en el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera nº 206365/2024, se presentó escrito por D. Francisco Javier Pérez de Eulate Vargas, en nombre de la entidad EZ Buenavista Rentas y Capitales S.L., en el que se **reformulaba la solicitud presentada en fecha 1 de marzo de 2024, para que por el Órgano Municipal competente se procediese al establecimiento del Sistema de Compensación como Sistema de Actuación conforme al que deba desarrollarse la actividad de ejecución del A.R.I. F-12 “Avenida de la Feria”**, y que igualmente, conforme a lo establecido en los artículos 156 a 158 del Decreto 550/2022, se procediese a dar cumplimiento al trámite de información pública y audiencia del Proyecto de Reparcelación presentado, informe de los servicios técnicos municipales y posterior aprobación por el Órgano Municipal competente.

Se acompañaba a dicho escrito los **compromisos de plazos de ejecución totales y parciales** de las diferentes actividades de la actuación de transformación urbanística, la justificación de la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa, la **garantía económica para asegurar la ejecución de la actuación de transformación urbanística** por importe de 187.763,49 € (7% de 2.682.335,59.-€), aportando al 6% ya depositado a través de seguro de caución de fecha 13 de febrero de 2023, por importe de 122.187,09 €, una transferencia económica realizada en fecha 25 de octubre de 2024 por importe del 1%, ascendente a 65.576,40 €, así como la propuesta documental y gráfica del Proyecto de Reparcelación.

En fecha **11 de diciembre de 2024**, con Registro General de entrada en el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera nº 215583/2024, se presentó **Anejo 17 del “Proyecto de Urbanización del A.R.I. F-12 “Avenida de la Feria” del PGOU de Jerez de la Frontera”**, y que tiene por objeto la urbanización completa del viario exterior al sector; que discurre en las inmediaciones del lindero suroeste del mismo, y que culminaría la conexión de la Avenida de Europa con la calle Miguel de Unamuno y su ejecución es cumplimiento dentro de la aportación del promotor a los sistemas generales contenido en el apartado 1.b.2. del Proyecto de Reparcelación.

El **24 de enero de 2025**, con Registro General de entrada en el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera nº 12683/2025, se presenta subsanación del Proyecto de Reparcelación, tras requerimiento previo efectuado al promotor desde el Departamento de Gestión Urbanística de la Delegación de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Vivienda de Jerez de la Frontera.

Emitido el correspondiente informe por los servicios técnicos y jurídicos del Departamento de Gestión Urbanística, mediante Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el **10 de febrero de 2025**, se aprobó la iniciativa para el establecimiento del Sistema de Compensación y el sometimiento a información pública del Proyecto de Reparcelación del A.R.I. F-12 “Avenida de la Feria”, sometiéndose a información pública mediante la inserción de Anuncio publicado en el BOP de Cádiz número 40, de 27 de febrero de 2025.

En fecha 12 de marzo de 2025, se presenta escrito por D. Francisco Javier Pérez de Eulate Vargas, arquitecto redactor del “Proyecto de Urbanización del A.R.I. F-12 “Avenida de la Feria” del PGOU de Jerez de la Frontera”, en representación de la mecantil EZ Buena Vista Rentas y Capitales S.L. en el que manifiesta que en fecha 28 de junio de 2022 se presentó el Proyecto de Urbanización, acompañado de un Anejo relativo a la ejecución de las obras de desvío de la infraestructura hidráulica de abastecimiento afectado por el desarrollo de sector A.R.I. F-12 “Avenida de la Feria”, que se ejecutarán con cargo a la financiación de sistemas generales, debiendo considerarse como **Anejo 18**, conjuntamente con el Anejo 17, también con cargo a la financiación de sistemas generales, de conexión de la Avenida de Europa con la calle Miguel de Uanmuno, que fue presentado en fecha 11 de diciembre de 2024.

Desde el Departamento de Urbanización se dio oportuno traslado a los Departamentos de Planeamiento y Gestión Urbanística para la emisión de informe, así como al Departamento de

Licencias para la tramitación de la calificación ambiental.

En fecha 5 y 12 de marzo de 2025 han sido emitidos los informes por el Departamento de Planeamiento y por el Departamento de Gestión Urbanística respectivamente, que se incorporan al expediente administrativo.

Objeto del Proyecto de Urbanización.-

Se ha de someter a informe el Documento denominado “Proyecto de Urbanización del A.R.I. F-12 “Avenida de la Feria” del PGOU de Jerez de la Frontera” y los Anejos que complementa al mismo, Anejo 16 (calificación ambiental), Anejo 17 (urbanización de la prolongación de la Avenida de Europa) y Anejo 18 (ejecución de las obras de desvío de la infraestructura hidráulica de abastecimiento afectado por el desarrollo de sector ARI-F-12 “Avenida de la Feria”.

Consta en el expediente informe del Jefe del Departamento de Urbanización, de fecha 31 de octubre de 2022 .

Consta en el expediente informe técnico emitido en fecha 12 de marzo de 2025 por el Departamento de Gestión, y se señala tenor literal:

“El Proyecto de Reparcelación presentado recoge, de acuerdo con lo previsto en el art. 4.2.12 del Plan General de Ordenación Urbana, en la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación los gastos imputables a este ámbito para la financiación de la ejecución de las infraestructuras y dotaciones exteriores y/o interiores, el importe asciende a la cantidad de 963.891,45 €, calculados de acuerdo con lo establecido en el apartado 4 del Art. 10.2.5 del P.G.O.U., y distribuidos como se detalla a continuación:

APORTACIÓN DEL PROMOTOR A SSGG	714.287,48
APORTACIÓN AYTO. A SSGG	249.603,97
APORTACIÓN DEL ÁMBITO A SSGG	963.891,45

Y establece que el pago de la contribución a la ejecución de Sistemas Generales y dotaciones, que le corresponde abonar al promotor, se llevará a cabo con la ejecución de las obras, que se describen a continuación:

1.- En primer lugar, la ejecución de las obras de urbanización del sector exigen la desviación de una tubería de abastecimiento FD0 500 mm que atraviesa el lindero suroeste de la Unidad de Ejecución, y que afecta igualmente a terrenos colindantes propiedad del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.

2.- Igualmente, como se indica en el apartado 10.2 del Estudio de Detalle, el PGOU contempla la ejecución de un viario exterior al sector, que discurriría en las inmediaciones del lindero suroeste del mismo, y que culminaría la conexión de la calle Doctor Rafael Ruiz-Mateos con la calle Miguel de Unamuno. Dada la indudable mejora que para el tráfico rodado de la zona supondría la finalización del viario previsto en el PGOU, se determina la idoneidad para que la urbanización del ARI F.12-AVENIDA DE LA FERIA y del sistema general viario referido se ejecuten de manera simultánea.

A la vista de lo establecido en el Proyecto de Reparcelación del ARI F-12 Avenida de la Feria, el Proyecto de Urbanización deberá incluir la ejecución de las citadas obras, así como el coste individualizado de las mismas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10.2.5. de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Consultado el expediente de referencia, las obras relacionadas están recogidas en el documento presentado el 28 de junio de 2022 denominado DESVÍO DE LA INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA DE ABASTECIMIENTO AFECTADA POR EL DESARROLLO DEL SECTOR ARI-F-12 LA FERIA, que se incluye como Anejo 18 en el expediente ADM-URB-PTOURB-2022/1; y en el documento presentado el 11 de diciembre de 2024 denominado ANEXO TERMINACIÓN VIAL CONEXIÓN ENTRE CALLE MIGUEL DE UNAMUNO Y GLORIETA DE LOS JUEGOS OLÍMPICOS. PROLONGACIÓN AVENIDA DE EUROPA, que se incluye como Anejo 17 en el expediente ADM-URB-PTOURB-2022/1.

En relación a la ejecución del vial que discurre por lindero suroeste del mismo, y que culminaría la conexión de la calle Doctor Rafael Ruiz-Mateos con la calle Miguel de Unamuno, se considera que dichas obras se pueden financiar con la aportación que le corresponde a este ámbito como contribución a la ejecución de sistemas generales y dotaciones, dado que se trata de un vial exterior pendiente de ejecutar y que su ejecución mejora las conexiones de los viales existentes.

En relación a la desviación de una tubería de abastecimiento FDO 500 mm que atraviesa el lindero suroeste de ámbito, se podrá financiar con la aportación que le corresponde a este ámbito como contribución a la ejecución de Sistemas Generales y dotaciones, siempre y cuando, se justifique en el informe a emitir por el Departamento de Urbanización que se trata de una actuación a realizar en la red general de saneamiento, de acuerdo con lo establecido en el art. 4.2.12.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Igualmente, el proyecto de urbanización deberá prever la dotación de todos los servicios urbanísticos necesarios para que las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación cuenten con la condición de solar.”

En fecha 12 de marzo de 2025 ha sido emitido inuevo nforme técnico del departamento de Urbanización, en el que se concreta:

“La actuación consiste en la urbanización de los nuevos viarios definidos por el planeamiento y la dotación de las infraestructuras de servicios para todas las parcelas resultantes a fin de garantizar la condición de solar, se incluyen dos actuaciones complementarias como son el desvío de un tramo de la red estructurante general de abastecimiento de la ciudad (FD 500 mm) y que cruza las parcelas del sector y la conexión de la calle Doctor Rafael Ruiz-Mateos con la calle Miguel de Unamuno; obras necesarias que mejoraran las conexiones exteriores.

El documento presentado es conforme al Planeamiento y Estudio de Detalle, además contiene los informes de las compañías suministradoras para la dotación de abastecimiento, saneamiento y electricidad, estando la redacción del proyecto acorde a sus prescripciones, que en cualquier caso deben ser conformes a las condiciones técnicas exigidas por la compañía titular del servicio.”

Asimismo se establecen una serie de consideraciones a tener en cuenta:

1. Para acondicionar los nuevos viarios proyectados con la trama urbana existente, se hace necesario; conforme a las directrices del Área de Movilidad del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, la modificación del tráfico de la calle Miguel de Unamuno, dicha modificación se contempla en el proyecto si bien para su puesta al uso deberá comunicarse al Área de Movilidad. De igual forma el número de pasos de cebra, su diseño y ubicación así como la señalización definitiva deberá estar conforme a las directrices del Área de Movilidad del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera para posibilitar la apertura y puesta en servicio de los nuevos viales.

2. El proyecto contempla la afección de especies arbóreas y la plantación de nuevas especies arbóreas y vegetales, para su ejecución deberá atenderse a las prescripciones dictadas por el Área de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.

3. Todas las afecciones a las infraestructuras de servicios municipales deberán ser supervisadas y aprobadas por los servicios técnicos municipales y aquellas afecciones a las infraestructuras de servicio no municipal deberán contar con el VºBº del titular del servicio

El presupuesto total del proyecto presentado asciende a la cantidad de 1.283.366,51€ (con IVA) a lo que hay que sumar las cantidades correspondientes a las obras complementarias de la conexión de vial y desvío de tubería y que ascienden a las cantidades de 588.285,51 €. y de 193.985,25 € (con IVA) respectivamente y con un plazo de ejecución total de 12 meses.

La documentación presentada define lo suficiente las obras a ejecutar conforme al artículo 191 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía; además su documentación contiene entre otros Estudio de Seguridad y Salud, Estudio de Gestión de residuos, Estudio Geotécnico y justificación de cumplimiento normas de accesibilidad universal según legislación vigente, es por lo que se informa favorablemente, con las salvedades descriptas.

Procedimiento.-

El artículo 96 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía preceptúa:

“1.- El proyecto de urbanización es un proyecto técnico de obras que tiene por finalidad llevar a la práctica las actuaciones de reforma interior o de nueva urbanización, así como las actuaciones para mejorar o

completar la urbanización, en su caso, materializando las previsiones y determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística, sin que pueda contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación.

El proyecto de urbanización podrá delimitar y modificar las fases establecidas en los instrumentos de ordenación para la recepción parcial de la urbanización, sin perjuicio de la posibilidad de efectuar dichas operaciones a través del procedimiento previsto para la delimitación de las unidades de ejecución.

Las fases definidas construirán unidades funcionales autónomas de forma que doten de todos los servicios a parcelas concretas, y en todo caso a las cesiones contempladas en esta ley, garantizando su distribución equilibrada entre fases.

2. El proyecto de urbanización definirá los contenidos técnicos de las obras de vialidad, accesibilidad, de infraestructuras de agua, saneamiento, energía y telecomunicaciones y las necesarias para el funcionamiento de los servicios públicos, así como el ajardinamiento, arbolado y amueblamiento urbano. El proyecto garantizará la sostenibilidad energética de la actuación, fomentando el desarrollo de sistemas urbanos de autoconsumo y procurará la utilización de tecnologías de gestión inteligente que optimicen el funcionamiento y usos de los recursos.

(...).

El procedimiento de aprobación requerirá trámite de información pública de forma simultánea a la notificación a los propietarios y demás interesados del ámbito. Será preceptivo el trámite de informes sectoriales cuando la legislación especial así lo determine expresamente o cuando el instrumento urbanístico hubiera expresado motivadamente esa condición.

Se realizará consulta a las compañías suministradoras sobre la adecuación técnica del proyecto a las condiciones recogidas en el instrumento de ordenación”.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 192.3 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 procedimiento de aprobación del proyecto de urbanización se iniciará mediante solicitud dirigida a la Administración actuante acompañada de la documentación relacionada en el artículo 191 consistente ésta en una memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras, planos que definan los contenidos técnicos de las obras sobre una base cartográfica idónea, con la precisión, escala y diferenciación adecuadas para su correcta interpretación; mediciones, cuadros de precios, presupuestos, pliego de condiciones de las obras y servicios; y estudios de seguridad y calidad que procedan. Contendrán igualmente las determinaciones necesarias para dar cumplimiento a las normativas técnicas sectoriales y de accesibilidad universal.

Según se indica por los servicios técnicos del Departamento de Urbanización el Proyecto de Urbanización redactado contiene la documentación exigida anteriormente relacionada.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 192.5, admitido a trámite el Proyecto de Urbanización se requerirá trámite de información pública de forma simultánea a la notificación a los propietarios y demás interesados del ámbito por un plazo de veinte días, mediante Anuncio que se ha de publicar en el Boletín Oficial correspondiente y en el portal web del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera. Durante la información pública se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos. También se realizará consulta a las compañías suministradoras sobre la adecuación técnica del proyecto a las condiciones informadas y recogidas en el instrumento de ordenación.

Calificación ambiental.-

El ámbito de actuación del A.R.I. F-12 “Avenida de la Feria“, es un Suelo Urbano No Consolidado del vigente PGOU, que en aplicación de la Disposición Transitoria 1ª y 2ª de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), tendrá el régimen que se establece en la Ley para la promoción de actuaciones de transformación urbanística (ATU) delimitadas sobre suelo urbano.

El artículo 192 del REGLISTA establece que:

“7. Cuando el proyecto de urbanización deba someterse a calificación ambiental conforme a la legislación ambiental, ésta se integrará en el procedimiento de aprobación de dicho proyecto. A tales efectos, se realizarán de forma conjunta y coordinada los requerimientos de subsanación, los informes técnicos del Ayuntamiento, los trámites de información pública y la resolución de las alegaciones presentadas.

8. Cuando el proyecto de urbanización deba someterse a autorización ambiental unificada o autorización ambiental unificada simplificada, conforme a la legislación ambiental, con la solicitud que inicie el procedimiento de aprobación del proyecto de urbanización se entenderá solicitado el informe de compatibilidad con el instrumento de ordenación urbanística requerido en el procedimiento de autorización ambiental. Los informes previstos en el apartado 4 se pronunciarán expresamente sobre la compatibilidad con el instrumento de ordenación urbanística requerido en el procedimiento de autorización ambiental. El proyecto técnico que cuente con informe de compatibilidad urbanística se acompañará a la solicitud de la autorización ambiental junto al estudio ambiental correspondiente y resto de documentación exigida. Con la solicitud de la autorización ambiental unificada se suspenderá el plazo máximo para notificar la resolución del procedimiento de aprobación del proyecto de urbanización hasta la resolución de dicha autorización.

En este caso, los trámites de información pública y de informes previstos legalmente como preceptivos en la instrucción del procedimiento de autorización ambiental y de aprobación del proyecto de urbanización se podrán llevar a cabo de manera simultánea. Dichos trámites también se podrán llevar a cabo de manera conjunta y coordinada por las Administraciones competentes, respetando los plazos de información pública que se establecen en la legislación ambiental”.

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 artículo 127.1.d) de la Ley 7/1.985 Reguladora de las Bases de 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 inicialmente el Documento denominado “Proyecto de Urbanización del A.R.I. F-12 “Avenida de la Feria” del PGOU de Jerez de la Frontera” y los Anejos que complementa al mismo, Anejo 16 (calificación ambiental), Anejo 17 (urbanización de la prolongación de la Avenida de Europa) y Anejo 18 (ejecución de las obras de desvío de la infraestructura hidráulica de abastecimiento afectado por el desarrollo de sector A.R.I. F-12 “Avenida de la Feria”).

Segundo.- Notificar el Acuerdo a los interesados y someter el expediente al trámite de información pública por el plazo de VEINTE DÍAS durante el cual, podrá ser examinado por cuantas personas estén interesadas en ello y formular, dentro del mismo plazo, las alegaciones que estimen pertinentes.”

La Junta de Gobierno Local, vistos los informes emitidos por el Jefe de Unidad de Planeamiento y la Jefa del Departamento de Gestión Urbanística; 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.