



D. JUAN CARLOS UTRERA CAMARGO Secretario General del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera

CERTIFICO: Que el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión Extraordinaria y Urgente celebrada el día 29 de abril de 2020, adoptó el siguiente acuerdo:

"ASUNTO 6.- 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".

Vista la siguiente Propuesta del Delegado de Urbanismo, Infraestructuras y Medio Ambiente, de 15/04/2020:

"Se propone al Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, la 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"**.

En fecha 18 de abril de 2018, RGE número 52542, se presenta por D. José Fernández Santos en representación de CARROD DIVERSIFICACIÓN S.L., escrito en virtud del cual manifiesta su interés en llevar a cabo una actuación integral en el conjunto bodeguero denominado Manuel Antonio de la Riva. Con posterioridad, el día 6 de septiembre de 2018, RGE número 111236, solicita se emitiera desde la Delegación de Urbanismo informe para la viabilidad de la propuesta formulada.

En fecha 4 de octubre de 2018, RGE número 48942, se realiza requerimiento por parte de la Delegación de Urbanismo de este Excmo. Ayuntamiento, presentándose propuesta de desarrollo en fecha 20 de diciembre de 2018, RGE número 158683, que dio lugar a nuevo requerimiento desde el Servicio de Gestión del Proceso Urbanístico de la Delegación de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, al objeto de que la documentación aportada se ajustara al cumplimiento del artículo 36.2. de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

El día 18 de octubre de 2019, RGE número 113076, se presenta nueva propuesta de modificación emitiéndose desde el Servicio de Gestión del Proceso Urbanístico informe técnico al respecto, en virtud del cual se concluye estableciendo la necesidad de subsanar el documento presentado en cuanto a las deficiencias señaladas en el mismo.

Así, en fecha 31 de octubre de 2019, se efectúa el correspondiente requerimiento a la entidad interesada en llevar a cabo la actuación urbanística en las fincas sitas en Complejo Bodeguero "Manuel Antonio de la Riva" y, en virtud del cual, se le insta a que presente la documentación debidamente subsanada en el plazo establecido al efecto.

En fecha 15 de noviembre de 2019, RGE número 126884, se realiza por D. José Fernández Santos, en representación de CARROD DIVERSIFICACIÓN S.L., y como mandatario verbal de MIGUEL ORDOÑEZ & ASOCIADOS S.L., aportación documental al expediente administrativo. Posteriormente el día 3 de diciembre de 2019, RGE número 134599 se realiza nueva aportación documental por D. José Fernández Santo en representación de las entidades reseñadas aportándose finalmente el pasado 30 de diciembre de 2019, por D. José Fernández Santos, representante de CARROD DIVERSIFICACIÓN S.L. y manda-

	Código Cifrado de Verificación: G62T00J0S432739 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/		
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno	FECHA	29/04/2020
Firma	María del Carmen Sanchez Díaz, Alcaldesa de Jerez	FECHA	29/04/2020
G62T00J0S432739			

tario de la entidad MIGUEL ORDOÑEZ & ASOCIADOS S.L., REG número 143235, aportación documental tercera de propuesta de Modificación puntual del Plan General vigente para su tramitación y aprobación en aplicación de lo dispuesto por la LOUA.

El documento es presentado en aplicación del artículo 31.3 de la LOUA como propuesta de Modificación de Plan General de Ordenación Urbanística, por parte de particular, por lo que, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 31.1.A.a) de la LOUA, se dio traslado al Excmo. Ayuntamiento Pleno de esta Ciudad para que llevara a efecto el acuerdo de formulación y elaboración del documento de **Modificación Puntual de las Determinaciones Urbanísticas del PGOU de Jerez en los tres inmuebles del antiguo Conjunto Bodeguero "De La Riva"**.

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, en fecha 30 de enero de 2020, adoptó acuerdo de formulación y elaboración del Documento de "Modificación Puntual de las Determinaciones Urbanísticas del PGOU de Jerez en los tres inmuebles del antiguo Conjunto Bodeguero "De La Riva".

Antecedentes de planeamiento.-

Mediante Orden de 17 de abril de 2009, de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, se aprobó, con carácter definitivo, el Documento de Revisión Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera. El acuerdo de esta aprobación se publicó en el BOJA nº 127, de 2 de julio de 2009.

Con posterioridad, por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 10 de diciembre de 2010, fue aprobado el Documento de Cumplimiento de la Orden del Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio de 17 de abril de 2009, relativa a la Revisión Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, mediante el que quedaban aprobadas, con carácter definitivo, las determinaciones del Documento de Cumplimiento del apartado tercero de la Orden de 17 de abril de 2009, si bien, se señalaban de nuevo determinaciones que debían subsanarse (Publicación en BOJA nº 57, de 22 de marzo de 2011).

Finalmente, mediante Resolución de fecha 14 de diciembre de 2011, se informó favorablemente por la Dirección General de Urbanismo, el Documento de Subsanación de las deficiencias observadas en el Documento de Cumplimiento de la Orden de 17 de abril de 2009, de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio previamente aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera en sesión celebrada el día 26 de julio de 2011.

El acuerdo de esta aprobación se publicó en el BOJA Nº 156 de 9 de agosto de 2012.

Propuesta de Modificación.-

Se procede por parte de los Servicios Jurídicos del departamento de Planeamiento a emitir informe sobre el contenido del documento de Modificación Puntual de las Determinaciones Urbanísticas del PGOU de Jerez en los tres inmuebles del antiguo Conjunto Bodeguero "De La Riva", para su aprobación y posterior tramitación.

Nos encontramos ante un supuesto de innovación de la ordenación establecida en el PGOU de Jerez de la Frontera.

La innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación; sería revisión en caso de que se produjera una alteración integral de la ordenación establecida por los mismos y, en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, tal y como preceptúa el artículo 37 de la LOUA, siendo, por defecto, modificación, toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento, no contempladas en el artículo 37; modificación que se podrá llevar a efecto en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.

La modificación propuesta no afecta ni sustancial ni puntualmente a las determinaciones de la ordena-

	Código Cifrado de Verificación: G62T00J0S432739 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/		
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno	FECHA	29/04/2020
Firma	María del Carmen Sanchez Díaz, Alcaldesa de Jerez	FECHA	29/04/2020
 G62T00J0S432739			

ción estructural, como se expondrá a continuación, por lo que nos encontramos ante un supuesto de innovación con carácter de modificación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38.1 de la LOUA. Al tener el carácter de no estructural, su tramitación y aprobación definitiva corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.

El documento se redacta con el objetivo de modificar las condiciones de rehabilitación de tres edificaciones catalogadas ubicadas en el antiguo Complejo Bodeguero "De La Riva", donde se pretende admitir un mayor grado de compartimentación y un aumento de posibilidades de construir entreplantas, favoreciendo la implantación de los usos residenciales, propios de la zona de ordenanza donde se ubican los tres inmuebles.

Según se recoge en informe técnico emitido, "la modificación no implicará 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 en la tipología G3. Esa modificación de las condiciones de rehabilitación, supondría la modificación de las fichas de catálogo de los tres inmuebles, en los cuales, sin modificar su grado de catalogación, pasarían de admitirse en ellos una intervención de "rehabilitación bodeguera A", a una intervención de "rehabilitación bodeguera B" para la nave con grado de catalogación de Interés Genérico, y a una intervención de "rehabilitación bodeguera C" para las dos naves con grado de catalogación de Conservación Arquitectónica. "

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de de Patrimonio Histórico de Andalucía, el documento de Modificación Puntual ha de someterse a informe vinculante de la Consejería de Cultura, dado que se trata de una modificación del "Catálogo de Conjuntos, Elementos, Sitios y Bienes concretos de especial protección" incluido en el vigente PGOU de Jerez.

Asimismo, tal y como se expone en el documento presentado y se recoge en el informe técnico emitido al efecto, se admite un aumento de la posibilidad de llevar a cabo entreplantas dentro del volumen de la edificación, lo que supone un incremento de la edificabilidad admitida originalmente y por tanto un incremento del aprovechamiento lucrativo.

Esto nos lleva a que, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 45.2.B.c) de la LOUA, nos encontremos ante un suelo urbano no consolidado que comprende los terrenos que adscriba a esta clase de suelo por precisar una actuación de transformación urbanística debido a que precisa 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.

En tal sentido, se pronuncia, a su vez, el artículo 7.1.b del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, que preceptúa que se entiende por actuación de transformación urbanística las actuaciones de dotación, considerando como tales, las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad, o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

El aumento de edificabilidades y la proporción de dotaciones que se realiza en virtud del documento formulado se analizan de manera detallada en el informe técnico emitido.

El artículo 55.3. de la LOUA regula el régimen del suelo urbano no consolidado previsto en el artículo 45.2.B).c) y establece 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*

	Código Cifrado de Verificación: G62T00J0S432739 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/		
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno	FECHA	29/04/2020
Firma	María del Carmen Sanchez Díaz, Alcaldesa de Jerez	FECHA	29/04/2020
 G62T00J0S432739			

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. El valor de la aportación, que se integrará en el depósito 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.*

El documento de Modificación Puntual presentado recoge que las cesiones de suelo para dotaciones en proporción con el incremento de aprovechamiento urbanístico sobre el preexistente, así como la de superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo en concepto de plusvalías, sean sustituidas, parcialmente en metálico las primeras, y totalmente las segundas.

Esta cuestión ha sido, asimismo, debidamente analizada en el informe elaborado al respecto por los Servicios Técnicos del departamento de Planeamiento, en el que se concreta que las cesiones de suelo para dotaciones en proporción con el incremento de aprovechamiento urbanístico sobre el preexistente, en cumplimiento del artículo 55.3 de la LOUA, se determina en 1.123,89 m² de cesión de dotaciones. El documento justifica que las parcelas donde se produce el incremento de aprovechamiento A, B y C no cuentan con espacio libre para poder materializar las cesiones de dotaciones correspondientes a cada una de ellas, es más al tratarse de edificaciones catalogadas no es posible liberar suelo en ellas, por lo que en aplicación del mismo artículo se motiva su sustitución en metálico.

Sin embargo, dado que en el resto de finca matriz (registral 32567) con frente a calle María Antonia Jesús Tirado resulta una porción de propiedad indivisa de los promotores de la modificación de 691,91 m², 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 calle Arcos, llevándose a cabo simultáneamente a la tramitación, las operaciones jurídico – registrales necesarias para adecuar la estructura de la propiedad a la ordenación propuesta. Por tanto, se justifica la sustitución por su equivalente en metálico de los 431,98 m² de dotaciones restantes. Estas cesiones se realizarán atendiendo a los porcentajes teóricos de cesión correspondientes a cada una de las edificaciones A, B y C, en proporción a la participación de sus propietarios en la propiedad indivisa.

En cuanto a las cesiones de superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo en concepto de plusvalías, supone un total de 408,37Uas, las cuales se proponen ser sustituidas en metálico, justificando dicha sustitución en la pequeña entidad de la asignación correspondiente a cada uno de los inmuebles, que deberían cederlo de forma individualizada y la imposibilidad de ser asignados en parcela independiente por la conservación de los edificios ya que esa edificabilidad se materializa en entreplantas de unas edificaciones ya existentes.

Por ello, se dio oportuno traslado al departamento de Gestión Urbanística al objeto de que por los Servicios Técnicos de éste, se emitiera el correspondiente informe relativo a la valoración de la aportación de suelo para dotaciones equivalente en metálico, así como a la valoración de la cesión del 10% referenciada, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 55.3.a) de la LOUA, que a este respecto señala que la valoración de la aportación de suelo para dotaciones asciende a la cuantía de 180.797,81 €, y la valoración del aprovechamiento correspondiente a este Ayuntamiento en concepto del 10% del aprovechamiento urbanístico del incremento de la edificabilidad asignada, asciende a 96.466,39 €. Cuantías que, en su caso, se verán incrementadas con el I.V.A. que legalmente corresponda.

La aportación económica que habrá de depositarse, relativa a la aportación de suelo para dotaciones se realizará con ocasión de la aprobación definitiva de la modificación de planeamiento contemplada, quedando condicionada la publicación del documento en el Boletín Oficial que corresponda a la efectiva entrega de dicha cantidad, siendo esto regulado en el artículo 139.2 de la LOUA que dispone:

	Código Cifrado de Verificación: G62T00J0S432739 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/		
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno	FECHA	29/04/2020
Firma	María del Carmen Sanchez Díaz, Alcaldesa de Jerez	FECHA	29/04/2020
 G62T00J0S432739			

“2. 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.

Durante el período de tres años esta cantidad se podrá acumular con otras que se hubieren aportado por el mismo motivo, con el objeto de reservar y obtener nuevas dotaciones con entidad suficiente para dar cumplimiento a los criterios de coherencia, funcionalidad y accesibilidad a los que se refiere el artículo 9.E).

En todo caso, transcurridos tres años desde la constitución del depósito de mayor antigüedad, en la primera innovación de planeamiento general que se tramite y apruebe deberá forzosamente aplicarse la cantidad acumulada a dicho objeto.”

En similar sentido, y habiéndose elaborado el documento de Modificación Puntual de las Determinaciones Urbanísticas del PGOU de Jerez de la Frontera que cuenta con los informes técnicos pertinentes, al objeto de su tramitación y posterior aprobación, se estima que la cuantía correspondiente a la sustitución en metálico del aprovechamiento correspondiente a este Ayuntamiento en concepto del 10% del aprovechamiento urbanístico del incremento de la edificabilidad asignada, se exija a su vez con ocasión de la aprobación definitiva de la modificación de planeamiento contemplada, quedando condicionada la publicación del documento en el Boletín Oficial que corresponda, a la efectiva entrega de dicha cantidad.

El documento de modificación de PGOU pretende asimismo resolver la situación patrimonial existente en el antiguo Complejo Bodeguero, mediante la cesión formal, unilateral y gratuita en escritura pública a favor del Ayuntamiento de las calles Ingeniero Antonio Gallegos y la calle Doctor Antonio Lobo, las cuales, aun estando calificadas como viario público existente y estar actualmente en uso público, no han sido adquiridas formalmente por título alguno por parte del Ayuntamiento. Según el documento presentado, la cesión es de una superficie de 2.501,30 m², correspondiente a parte de la finca registral nº 32567.

Esta cesión de superficie destinada a viario público así como la cesión parcial de suelo para dotaciones, se llevará a cabo mediante la elaboración y tramitación de un convenio urbanístico que habrá de ser suscrito con carácter previo a la aprobación definitiva del documento de Modificación Puntual del PGOU, estableciendo en el mismo los compromisos necesarios que garanticen su urbanización, en los términos que, a tal efecto, se determine por el departamento de Licencias Urbanísticas.

En cuanto a la estructura de la propiedad del ámbito al que afecta la Modificación es complejo, se indica que existen diversas fincas registrales constituidas en división horizontal procedentes de la finca nº 32567.

Las fincas se identifican de la siguiente forma:

- A: Correspondiente a 42 fincas registrales procedentes de la registral nº32569. Correspondientes con la edificación en calle Matadero 5.
- B: Procedente de la registral Nº 32571, actualmente dividida en B1 registral nº34045; y en B2 correspondiente a la división en 32 fincas registrales. Correspondientes con la edificación en calle Matadero 3.
- C: Correspondiente a 6 fincas registrales procedentes de la registral nº32573. Correspondientes con la edificación en calle Arcos Nº0.
- D: Correspondiente a 12 fincas registrales procedentes de la registral nº32575. Sin edificación y situada en la confluencia de las calles Arcos y María Antonia Jesús Tirado.
- P: finca registral nº 32577, correspondiente a espacio libre situado entre las edificaciones B y C.

	Código Cifrado de Verificación: G62T00J0S432739 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/		
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno	FECHA	29/04/2020
Firma	María del Carmen Sanchez Díaz, Alcaldesa de Jerez	FECHA	29/04/2020
 G62T00J0S432739			

En la documentación aportada se justifica la titularidad de las fincas, siendo los promotores de la modificación, propietarios del 100% del ámbito afectado.

El documento propone a su vez el mantenimiento de la calle Abogado Amalio Saiz de Bustamante de titularidad privada, y que cuenta con instalaciones subterráneas, alumbrado y depósitos privados, modificando su actual errónea calificación como viario público existentes.

Procedimiento.-

El artículo 31 de la LOUA relativo a las competencias para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento preceptúa, en su apartado 1, que corresponde a los municipios la formulación de proyectos de cualesquiera instrumentos de planeamiento de ámbito municipal; asimismo en su apartado 3 preceptúa que corresponde a cualquier Administración o entidad adscrita o dependiente de la misma, para el ejercicio de sus competencias con relevancia o repercusión urbanísticas y territoriales, así como a los particulares, la elaboración técnica y la presentación de planes parciales de ordenación, planes especiales o estudios de detalles, catálogos así como de propuestas o peticiones de modificaciones del PGOU o del Plan de Ordenación Intermunicipal.

De acuerdo con el artículo 36 de la LOUA, la innovación de los instrumentos de planeamiento está sujeta a determinadas reglas, cuyo cumplimiento queda justificado en el documento de Modificación, tanto en lo que a la ordenación se refiere, como en cuanto al contenido documental que establece claramente cuales son las determinaciones modificadas y sustituidas por las nuevas.

En cuanto al sometimiento del instrumento de planeamiento a Evaluación Ambiental Estratégica, la propuesta de Modificación Puntual de PGOU, objeto del presente informe, justifica que la 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 regulados en el apartado 3 b) del artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de Medidas en Materia de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, de Aguas, Tributaria y de Sanidad Animal.

Según se recoge en el documento presentado y en el informe técnico emitido, la modificación no comporta 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, por lo que en aplicación del apartado 4 del citado artículo 40, la presente Modificación Puntual 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.

El documento elaborado cuenta con lo exigido en el artículo 19 de la LOUA, relativo al contenido documental de los instrumentos de planeamiento, tal y como consta en el informe técnico elaborado al respecto.

En cumplimiento del artículo 19.1. apartado a).3ª) de la LOUA, como del artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), incluye el correspondiente estudio económico-financiero, así como memoria de sostenibilidad económica, que cuenta con análisis del impacto de las actuaciones en las Haciendas de las Administraciones Públicas.

En cumplimiento del artículo 22.5 del citado Real Decreto Legislativo TRLSRU, al tratarse de una actuación sobre el medio urbano, de las reguladas en el artículo 2.1 de dicho texto legal, el documento cuenta con Memoria de Viabilidad Económica. El documento igualmente establece plazos para la ejecución de la urbanización.

Queda, asimismo, justificado el cumplimiento del artículo 19.2 de la LOUA, en lo que a las afecciones sectoriales se refiere, tal y como se recoge en el informe técnico emitido, Valoración de Impacto en la Salud de la Modificación; deberá contar con informe vinculante de la Consejería de Cultura en cumpli-

	Código Cifrado de Verificación: G62T00J0S432739 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/		
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno	FECHA	29/04/2020
Firma	María del Carmen Sanchez Díaz, Alcaldesa de Jerez	FECHA	29/04/2020
 G62T00J0S432739			

miento del artículo 29 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Y se incluye en el documento de Modificación, resumen ejecutivo en cumplimiento del apartado 3 del artículo 19 de la LOUA.

Tal y como se recoge en el informe técnico, el documento justifica el cumplimiento del artículo 36.2.^a.1^a de la LOUA, al justificar las mejoras que la modificación supone para el bienestar de la población, fundada en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de la ordenación. Asimismo, en cumplimiento del artículo 36.2.b) de la LOUA, el contenido documental sustantivo de la Modificación establece, claramente, cuáles son las determinaciones modificadas y sustituidas por las nuevas.

En lo que respecta a la tramitación del instrumento de planeamiento, el artículo 36.d.c) de la LOUA relativo al procedimiento, señala que la competencia para la aprobación definitiva de las innovaciones que no afecten a la ordenación estructural corresponde a los municipios, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo, en los términos regulados en el artículo 31.2.c) de la LOUA. En tal sentido, el documento justifica que en cumplimiento del artículo 36.2.c) de la LOUA, al tratarse de una Modificación de PGOU que no afecta a la ordenación estructural, sino sólo a la Ordenación Pormenorizada, la aprobación definitiva corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.

Por su parte, el artículo 32.1 de la misma Ley, regula el procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento.

El artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, confiere al Pleno Municipal la competencia para la adopción del acuerdo de aprobación inicial del planeamiento general, y el artículo 127.1.c) del mismo texto legal, confiere a la Junta de Gobierno Local la competencia para la aprobación de los proyectos de instrumentos de ordenación urbanística, cuya aprobación definitiva o provisional corresponda al Pleno; por ello, y antes de la adopción por parte del Ayuntamiento Pleno del acuerdo de aprobación inicial, se ha de aprobar por la Junta de Gobierno Local como proyecto de instrumento de planeamiento.

Mediante acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de esta Ciudad el pasado día 12 de marzo de 2020, al particular 47 del Orden del Día, se aprobó el Proyecto de Documento de Modificación Puntual de las Determinaciones Urbanísticas del PGOU de Jerez en los tres inmuebles del antiguo Conjunto Bodeguero "De La Riva", así como dar traslado del acuerdo al Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez de la Frontera para que, por éste, se proceda a aprobar inicialmente el citado Documento de Modificación Puntual.

En virtud de la tramitación y aprobación del documento de planeamiento referenciado, se establece la obligación de abonar las siguientes cantidades, con carácter previo a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial que corresponda:

- a) La cuantía de 180.797,81 €, correspondiente a la valoración de la aportación del suelo para dotaciones.
- b) La cuantía de 96.466,39 €, siendo ésta la valoración del aprovechamiento correspondiente a este Ayuntamiento en concepto del 10% del aprovechamiento urbanístico del incremento de la edificabilidad asignada.

Estas cantidades habrán de ser, en su caso, incrementadas con el I.V.A. que legalmente corresponda.

El acuerdo adoptado ha sido debidamente notificado a CARROD DIVERSIFICACIÓN S.L. y a MIGUEL ORDOÑEZ & ASOCIADOS S.L., en fecha 17 de marzo de 2020.

Por todo ello, se propone al Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera que, en uso de sus competencias, **ACUERDE:**

Primero. - APROBAR INICIALMENTE el Documento de Modificación Puntual de las Determinaciones Urbanísticas del PGOU de Jerez en los tres inmuebles del antiguo Conjunto Bodeguero "De La Riva",

	Código Cifrado de Verificación: G62T00J0S432739 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/		
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno	FECHA	29/04/2020
Firma	María del Carmen Sanchez Díaz, Alcaldesa de Jerez	FECHA	29/04/2020
 G62T00J0S432739			

Segundo.- Someter el expediente al trámite de información pública durante el plazo de UN MES, notificándose además, individualmente a todos los afectados, en cuya notificación se hará mención del Boletín Oficial en el que se inserte el acuerdo aludido.

Tercero.- Requerir los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamiento de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, legalmente previstos como preceptivos, que deben ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento, y en los plazos que establezca su regulación específica".

Visto acuerdo de la Junta de Gobierno Local adoptado en sesión de 12 de marzo de 2020, por el que se acuerda la aprobación del Proyecto de Modificación Puntual de las Determinaciones Urbanísticas del PGOU de Jerez de la Frontera en los tres inmuebles del antiguo conjunto bodeguero "De La Riva".

Visto el informe jurídico suscrito el 14/04/2020 por la Jefa de la Unidad de Tramitación de Procesos Urbanísticos.

Visto el preceptivo informe emitido por el Secretario General del Pleno el 15/04/2020, y demás documentos que constan en el expediente.

Todos los documentos que se citan figuran en el expediente de este punto del Orden del Día.

A la vista de todo lo expuesto, el Pleno, con 14 votos A FAVOR de los Grupos Municipales Socialista (10), Adelante Jerez (3) y Mixto (1), los cuales conforman la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, y 12 ABSTENCIONES de los Grupos Municipales Popular (9) y Ciudadanos Jerez (3), acuerda APROBAR la anterior Propuesta.

Y para que así conste y surta sus efectos, de orden y con el visto bueno de la Sra. Presidenta, expido la presente haciendo la salvedad del art. 206 del ROF, que firmo en la ciudad de Jerez de la Frontera.

Vº Bº
LA PRESIDENTA

	Código Cifrado de Verificación: G62T00J0S432739 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/		
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno	FECHA	29/04/2020
Firma	María del Carmen Sanchez Díaz, Alcaldesa de Jerez	FECHA	29/04/2020
 G62T00J0S432739			