



Doña Susana Sánchez Toro, Tercera Teniente de Alcaldesa, Secretaria Suplente 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 14 de octubre de 2025, al particular 42 del Orden del Día, adoptó el siguiente acuerdo:

**PTOED-2025/2 - APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL A.R.I. D-01 "AZUCARERA - SAN JERÓNIMO" DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA.**

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

"Con fecha 13 de febrero de 2025, con Registro general de entrada en el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera nº 25378/2025, se presenta para su tramitación y aprobación, por parte de la entidad mercantil Nuevo Impulso Inmobiliario y Urbanístico 2015 S.L.U., en nombre y representación de la entidad Grofama Home, S.L., proyecto de "Estudio de Detalle del A.R.I. D-01 "Azucarera - San Jerónimo" del PGOU de Jerez de la Frontera", presentándose subsanación del mismo, a requerimiento municipal, los días 10 de marzo, 18 de julio, 1 y 8 de agosto, y 29 de septiembre de 2025, con Registros general de entrada en el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera nº 39788/2025, nº 116975/2025, nº 122854/2025, nº 125723/2025, 156371/2025.

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 30 de septiembre de 2025 se han emitido los correspondientes informes técnico y jurídico.

Asimismo en fecha 7 de octubre de 2025, se ha emitido informe de Intervención en el que se deduce el carácter no fiscalizable del expediente, sin perjuicio de los costes adicionales de mantenimiento o dotaciones singulares que pudieran surgir con posterioridad, y que serían fiscalizados en los consecutivos instrumentos urbanísticos que se vayan desarrollando hasta la completa urbanización del área en cuestión.

El Estudio de Detalle del A.R.I. D-01 "Azucarera - San Jerónimo" del PGOU de Jerez de la Frontera" se redacta, según se justifica en la Memoria del documento, como instrumento de ordenación complementario al PGOU vigente, que es el que establece la ordenación detallada.

El Estudio de Detalle tiene por objeto, tal y como se concreta en el informe técnico redactado, y conforme al artículo 94.a) del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación detallada (en este caso el PGOU) relativas a la ordenación de volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público. Dentro de sus funciones, el Estudio de Detalle propone mover al norte del ámbito la zona verde pública, que quedaría en contacto con la zona de Actividades Económicas colindante, y así separar las viviendas propuestas en el ámbito de dicha zona de Actividades Económicas, mejorando la ordenación.

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 A.R.I. D-01 "Azucarera – San Jerónimo", es un Suelo Urbano No Consolidado del vigente PGOU, que en aplicación de la Disposición Transitoria primera.a).2ª de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, tendrá el régimen que se establece en la Ley para la promoción de Actuaciones de Transformación Urbanística (ATU) delimitadas sobre suelo urbano. Y según el 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, a su vez se trata de una Actuación sobre el Medio Urbano.

Al tratarse de una Actuación de Transformación Urbanística (ATU) y de una Actuación sobre el Medio Urbano, (artículos 2 y 7.1. del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana) el documento cuenta con Memoria de Viabilidad Económica que justifica su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, en cumplimiento de los artículos 62 y 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y de conformidad con el contenido de la Sentencia del Tribunal Supremo 205/2021, de 16 de Febrero de 2021 (Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección 5ª).

Tal como se indica al final de la Memoria de Viabilidad Económica, se debe valorar el impacto en las Haciendas Locales de la parte de la urbanización a realizar por el Ayuntamiento, pero en este caso no existen esas inversiones. Las infraestructuras y servicios urbanos vinculados a esta transformación se integran de manera coherente con la trama urbana existente, sin generar costes adicionales de mantenimiento ni requerir dotaciones singulares, más allá de los necesarios para cumplir las exigencias establecidas por la legislación vigente. En ningún caso estas propuestas implican costes extraordinarios y, por tanto, el Ayuntamiento no soporta ningún gasto de inversión extraordinario como consecuencia del desarrollo de la actuación prevista.

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

El 27 de agosto de 2025, con Registro General de salida del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, n.º 46110/2025, se ha solicitado a la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, Informe Sectorial de Infraestructuras Aeroportuarias, de conformidad con lo previsto en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio modificada por el artículo único.10 del Real Decreto 1267/2018, de 11 de octubre, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, que estipula que las Administraciones u organismos competentes para la tramitación del planeamiento territorial o urbanístico, remitirán al Ministerio de Fomento, antes de su aprobación inicial o trámite equivalente, los proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística o territorial, o de cualquier otra índole que ordenen físicamente el territorio,

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

Al tratarse de un instrumento de planeamiento que se refiere a urbanización de iniciativa particular, previo a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, tal y como establece el Art. 2.2.3.2 del vigente PGOU, se han de aportar garantías 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 planeamiento. No obstante, en el supuesto que nos ocupa, ha sido ya depositada garantía económica para asegurar la ejecución de la actuación de transformación urbanística prevista en el artículo 195, por importe no inferior al 7% de los gastos de urbanización, y a fin de asegurar ante la Administración actuante la total ejecución de la actuación, respondiendo del cumplimiento de las obligaciones de la persona responsable de la ejecución de la urbanización, por lo que, por tanto, se considera que con ello se da cumplimiento a las exigencias establecidas en el citado artículo del PGOU.

De conformidad con lo establecido en el artículo 123.I.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.I.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 A.R.I. D-01 "Azucarera - San Jerónimo" del PGOU de Jerez de la Frontera**”

**Segundo.-** 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.