



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 20 de julio de 2026, al particular 36 del Orden del Día, adoptó el siguiente acuerdo:

PTOEO-2025/I - APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA DE LA PARCELA T2 DEL A.P.I. "ROMPECERONES - CARRETERA DEL CALVARIO ÁREA 7".

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

"El 14 de abril de 2026, con Registro General de entrada del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera nº 62893/2026, ha sido presentado por la entidad Ingka Centres Jerez S.L., para su tramitación y aprobación, "Estudio de Ordenación para la actuación de mejora urbana de la Parcela T2 del A.P.I. "Rompecerones - Carretera del Calvario Área 7", redactado por el equipo técnico de Dotsplanning, S.L.U y el equipo jurídico de Pérez-Llorca Abogados, S.L.P. Esta documentación sustituye a la presentada el 9 de julio de 2025, con Registro General de entrada en el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera nº 111989/2025.

La entidad es propietaria de la referida parcela T2, y en base al art. 98 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, presentan el instrumento de ordenación urbanística referido y asumen la promoción del mismo.

Visto el documento presentado por los servicios técnicos y jurídicos del Departamento de Planeamiento de la Delegación de Urbanismo de este Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, con fecha 26 de junio de 2026, se han emitido los correspondientes informes técnico y jurídico y con fecha 25 de junio se ha recibido escrito de la Jefa del Departamento de Gestión que incluye informe técnico de valoración de 23 de junio de 2026.

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS EN EL PGOU.-

El vigente Planeamiento general de Jerez de la Frontera, en aplicación de la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, conservará su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de esa Ley.

La Disposición Segunda, apartado 3, de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, establece que "*Podrán delimitarse actuaciones de transformación urbanística o actuaciones urbanísticas en suelo urbano aunque no se encuentre aprobado el Plan de Ordenación Urbana previsto en el artículo 66*".

Y la Disposición 3ª, apartado 1, 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, establece que: "*En suelo urbano consolidado, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que comporten una actuación de transformación urbanística se*

realizarán mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa."

La delimitación de la actuación de transformación urbanística propuesta (ATU), objeto del presente Estudio de Ordenación, es coincidente con la **Parcela T2**, que se encuentra dentro del ámbito reconocido por el PGOU como: A.P.I. "Rompecerones -Carretera del Calvario Área 7" S.U.O.T, al que le resultan de aplicación, tal y como establece el vigente PGOU, las determinaciones de la Modificación Puntual nº 31 del PGMO-95, pero en su redacción dada por la Modificación Puntual del PGOU aprobada definitivamente el 29 de julio de 2019 y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz nº 188, de 1 de octubre de 2019. Habiendo sido recepcionadas las obras de urbanización, y por tanto con la consideración de suelo urbano conforme al art. 13.1.a de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

La Parcela T2 cuenta con una superficie de 34.560 m²s, una edificabilidad asignada de 16.056 m²c, y una altura máxima de B+4 (15m). Siendo su uso global terciario. Y encontrándose en la actualidad básicamente materializada toda la edificabilidad.

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

El art 40.4. de la de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, establece que se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada, entre otros, (b) los planes de reforma interior y los estudios de ordenación, así como sus revisiones y modificaciones.

Sin embargo, la Disposición final única 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, que modifica el art. 40.5 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, posibilita no someter a evaluación ambiental estratégica determinados instrumentos de ordenación urbanística, entre los que se encuentra el estudio de ordenación, en los que pueda determinarse a priori, atendiendo a su objeto, a su extensión y a los espacios afectados, que no son susceptibles de tener un impacto significativo en el medio ambiente, conforme al art. 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

El documento presentado incluye justificación (apartado III. E de la Memoria de información) y respuesta a "consulta a sometimiento a Evaluación Ambiental Estratégica" solicitada por Ingka Centres Jerez S.L.U (Expte.: C/CA/044/25), del Jefe del Departamento de Prevención y Control Ambiental de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente, con la siguiente conclusión:

"Esta Delegación Territorial determina la no necesidad de evaluar ambientalmente el instrumento expuesto por no tener efectos significativos en el medio ambiente, y sin perjuicio de aquellos otros informes de carácter preceptivo y vinculante."

Dado que el procedimiento exige que sea el órgano sustantivo el que justifique en la memoria del instrumento el no sometimiento a evaluación ambiental estratégica, y es el 14 de abril de 2026 cuando se presenta al órgano sustantivo el instrumento para su tramitación, el 24 de abril de 2026, con Registro General de salida en el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera nº 26100/2026, se solicita verificación o ratificación en su caso, mediante pronunciamiento expreso del órgano ambiental, de que el instrumento de ordenación urbanística no se encuentra sometido a evaluación ambiental estratégica.

El 8 de mayo de 2026, con Registro General de entrada en el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera nº 78667/2026, se recibe informe del Departamento de Prevención y Control Ambiental, de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía donde se determina *"la no necesidad de evaluar ambientalmente el instrumento expuesto por no tener efectos significativos en el medio ambiente, y sin perjuicio de aquellos otros informes de carácter preceptivo y vinculante"*.

ESTUDIO DE ORDENACIÓN

Propuesta.-

El objeto planteado en el “Estudio de Ordenación para la actuación de mejora urbana de la Parcela T2 del A.P.I. "Rompecerones - Carretera del Calvario Área 7" es mejorar la ordenación de un importante polo de atracción comercial del municipio. En concreto, el Estudio de Ordenación pretende llevar a cabo una actuación de mejora urbana con el objeto de incrementar la edificabilidad en 8.000 m² adicionales en la referida parcela T2.

El art. 27.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y el art. 47 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de dicha Ley establecen que *"se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cundo impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización"*.

El art. 92 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 establece que *"los Estudios de Ordenación tienen por objeto delimitar y establecer la ordenación urbanística detallada y la programación de actuaciones de transformación urbanística en el ámbito para el que sea necesaria una actuación de mejora urbana en suelo urbano en desarrollo de las propuestas de delimitación descritas en el artículo 25 de la Ley"*.

Ante la posibilidad establecida en la Disposición Segunda, apartado 3, de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, de poder delimitar una actuación de transformación urbanística (ATU), aunque no se encuentre aprobado el plan de ordenación urbana y siendo esto posible sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa, tal y como establece la Disposición Transitoria 3ª, apartado 1, 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, no sería de aplicación el art. 43 de dicho Reglamento en este caso respecto a la exigencia de que la delimitación y ordenación de actuaciones de transformación urbanística ordenadas mediante Estudio de Ordenación requieren de la aprobación de una propuesta de delimitación.

El documento cuenta con:

- Introducción: Objeto y antecedentes
- Memoria de información y diagnóstico.
- Memoria de participación e información pública.
- Memoria de Ordenación.
- Memoria de Gestión y ejecución: que incluye Memoria de viabilidad económica, memoria de sostenibilidad económica, programación y gestión
- Normas urbanística.
- Cartografía de información y de ordenación.
- Resumen ejecutivo.

El ámbito delimitado, de la actuación de transformación urbanística (ATU) de mejora urbana, por el presente Estudio de Ordenación, es la Parcela T2, con una superficie de 34.560 m², que se corresponde con la Registral 37.877 y la catastral: manzana 38481/ parcela 02.

El Estudio de ordenación justifica la mejora urbana que suponen sus nuevas determinaciones respecto a la situación actual en:

- Mejorar la ordenación de un importante polo de atracción comercial del municipio, adaptando la ordenación urbanística a la realidad fáctica del ámbito.
- Dar respuesta a las nuevas necesidades sociales de la ciudadanía y a las nuevas exigencias de sostenibilidad.

- Contribuir a la generación de empleo, responder a las necesidades derivadas del creciente turismo en la zona y fomentar el desarrollo de la región.

La nueva ordenación planteada mantiene todos los parámetros actualmente vigentes a excepción de la edificabilidad que la aumenta en 8.000 m².

Parcela T2	Superficie	Edificabilidad	Altura máxima
Situación actual	34.560 m ²	16.056 m ²	B+4 (15m)
propuesta	34.560 m ²	24.056 m ²	B+4 (15m)

El Estudio de Ordenación delimita un área homogénea, coincidente con la delimitación de la actuación de mejora urbana, ya que las nuevas dotaciones públicas a obtener las propone monetizar.

Se calcula una cesión de 800 m²t de techo de la tipología asignada G5 (gran superficie comercial) que se propone monetizar.

Para calcular las cesiones establecidas en el art. 28 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía se considera un ámbito equivalente a zona de suelo urbano coincidente con el del A.P.I. "Rompecerones - Carretera del Calvario Área 7".

Calculándose una cesión de dotaciones de 3.358,41 m²dot, una cesión de sistemas generales de 2.000 m²SG, y una aportación a la financiación de Sistemas Generales de 52,56€/Ua calculada sobre 9.720 Uas.

Respecto a la dotación de aparcamientos públicos, la Modificación nº 31 del PGMO-95 establecía la dotación de 1 plaza/100m² construidos de las que el 50% serían plazas públicas. Con esa proporción, el incremento de edificabilidad supondría 40 plazas de aparcamientos públicos. Como quiera que las plazas necesarias eran de 1.076 y con el incremento serían de 1.116, al haberse ejecutado 1.138 plazas para el centro comercial, con el incremento se sigue cumpliendo el estándar establecido.

Respecto a la dotación de aparcamientos privados, cuando se desarrolló el proyecto la exigencia de plazas de aparcamientos privadas era de 1 plaza/50m² construidos. Esa determinación ha variado con el actual PGOU, estableciéndose 1 plaza/25 m² de superficie de exposición y venta y 1/100m² construidos de superficie de almacén.

El Estudio de Ordenación parte de cero en estos cálculos de dotación y establece que, los proyectos que se presenten en la parcela T2, superando la edificabilidad de 16.056 m²t, deberán justificar el cumplimiento de la dotación mínima de aparcamientos exigida en el PGOU que se encuentre vigente, referida a cada metro cuadrado que se incremente respecto a esa edificabilidad.

VALORACIÓN Y OBSERVACIONES AL DOCUMENTO

El presente Estudio de Ordenación se redacta en aplicación de la Disposición Segunda, apartado 3, de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, la cual establece que *"Podrán delimitarse actuaciones de transformación urbanística o actuaciones urbanísticas en suelo urbano aunque no se encuentre aprobado el Plan de Ordenación Urbana previsto en el artículo 66"*. Y en aplicación de la Disposición 3ª, apartado 1, 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, que establece que: *"En suelo urbano consolidado, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que comporten una actuación de transformación urbanística se realizarán mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa."*

En aplicación del art. 69 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y Art. 92 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General dicha Ley, el presente Estudio de Ordenación delimita y establece la ordenación urbanística detallada y la programación de una actuación de transformación urbanística en el ámbito de la parcela T2 del A.P.I. "Rompecerones - Carretera del Calvario Área 7", actualmente suelo urbano, en el que justifica la necesidad de una actuación de transformación de mejora urbana.

El Estudio de Ordenación propone un incremento de edificabilidad de 8.000 m² en la parcela T2, manzana central del centro comercial, justificando la mejora urbana que suponen sus nuevas determinaciones respecto a la situación actual en: la mejora de la ordenación de un importante polo de atracción comercial del municipio, adaptando la ordenación urbanística a la realidad fáctica del ámbito; para dar respuesta a las que entiende como nuevas necesidades sociales de la ciudadanía y a las nuevas exigencias de sostenibilidad; y para contribuir a la generación de empleo, responder a las necesidades derivadas del creciente turismo en la zona y fomentar el desarrollo de la región.

A todo ello se añade el incremento de cesiones de dotaciones y sistemas generales, la contribución a la financiación de esos sistemas generales, así como de la cesión del 10% del incremento del aprovechamiento urbanístico.

El documento cuenta con la documentación establecida en el art. 92 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 art. 28 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, establece los deberes vinculados a las promociones de actuaciones de mejora urbana, entre los que se encuentra:

a) Entregar a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación, si lo hubiera.

b) Entregar a la Administración actuante el suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales, a obtener, cuando sean necesarios en los términos establecidos reglamentariamente.

Siendo posible, de forma justificada, la sustitución de las entregas de suelo por su equivalente en metálico, aplicando el art 49.3 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, para las del apartado a) y aplicando el art. 49.2 para las de apartado b).

Respecto al apartado a) del art. 28 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, el Estudio de Ordenación prevé un incremento de edificabilidad de 8.000 m², siendo por tanto la cesión necesaria de 800m² de techo de la tipología asignada G5 (gran superficie comercial).

En el documento se justifica la imposibilidad física de definir una parcela que albergue dicho aprovechamiento, por lo que se propone su sustitución por su equivalente en metálico.

Respecto al apartado b) del art. 28 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, se hacen dos consideraciones:

- Por una parte se calcula el suelo necesario como sistema local. En este caso se considera lo establecido en la Disposición transitoria 3ª 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, apartado 1.b): *Las reservas de dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes irán referidas al nivel dotacional existente de la zona de suelo urbano en la que se integre la actuación de transformación urbanística, calculado conforme a los criterios de este Reglamento. En caso de que el instrumento de planeamiento general no haya definido zonas de suelo urbano, el instrumento que establezca la ordenación urbanística detallada identificará un ámbito equivalente de suelo urbano de acuerdo con los criterios de este Reglamento a lo meros efectos del cálculo del nivel dotacional existente.*

En este caso, al no haberse definido zonas de suelo urbano en el planeamiento general, el Estudio de Ordenación considera el ámbito del A.P.I. "Rompecerones - Carretera del Calvario Área 7", como ámbito equivalente a los meros efectos de calcular el nivel dotacional existente.

La superficie destinada a dotaciones (90.355 m²) dividida entre la edificabilidad global del ámbito (215.233 m²) supone un nivel dotacional de 0,4198 m²dot / m²t.

La superficie de cesión de dotaciones locales según el incremento de edificabilidad será por tanto de $8.000 \text{ m}^2 \times 0,4198 \text{ m}^2 \text{ dot/m}^2 \text{ t} = 3.358,41 \text{ m}^2 \text{ dot}$.

- Por otra parte, se calcula el suelo necesario como sistema general. Tal y como establece el art. 82.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía "los instrumentos de ordenación urbanística detallada establecerán la reserva para sistemas generales de acuerdo con las previsiones que, en su caso, hayan establecido los instrumentos de ordenación urbanística general."

En este caso, el vigente PGOU (apartado 4.7 de la memoria) establece para todo el suelo urbano no consolidado, es decir, para todo el suelo urbano con actuación de transformación urbanística delimitada, la adscripción de una superficie de sistemas generales de 356.485 m^2 , siendo la edificabilidad máxima de todas esas actuaciones de transformación urbanística de $1.543.033 \text{ m}^2 \text{ t}$. Por lo que, el parámetro de proporcionalidad de sistemas generales previsto por el PGOU en el suelo urbano con actuación de transformación urbanística delimitada, referido a m^2 de techo, se concreta en $0,2310 \text{ m}^2 \text{ SG/m}^2 \text{ t}$. En el estudio de Ordenación se considera una reserva de $0,25 \text{ m}^2 \text{ SG/m}^2 \text{ t}$, que calculada sobre el incremento de edificabilidad supone una superficie de cesión de Sistemas Generales = $2.000 \text{ m}^2 \text{ SG}$.

En el Estudio de Ordenación se justifica la imposibilidad de cesión física de la superficie dotacional y la inviabilidad de constituir complejo inmobiliario, por lo que se propone su sustitución por su valor en metálico, en aplicación del art. 49.2 b) 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. Para calcular su valor hay que tener en cuenta el índice de edificabilidad neta media del ámbito equivalente a la zona de suelo urbano. En este caso se calculará dividiendo la edificabilidad (215.233 m^2) entre la superficie neta lucrativa (395.568 m^2). Lo que supone un índice $I_{ed} = 0,5441 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s}$.

Por otra parte, para garantizar la entrega de suelo para dotaciones libre de cargas y urbanizadas, en cumplimiento del art 49.1 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 en el marco de las determinaciones establecidas en el vigente PGOU, las entregas de suelo para dotaciones incluirán la aportación establecida en el art. 10.2.5 del vigente PGOU, precisamente para garantizar la ejecución de estas dotaciones.

La aportación establecida en el art.10.2.5 del PGOU es de $52,65\text{€}/\text{Ua}$ subjetivo.

El cálculo de esta aportación se hará por tanto respecto a $(8.000 \text{ m}^2 \text{ t} - 800 \text{ m}^2 \text{ t}) 7.200 \text{ m}^2 \text{ t}$. Teniendo en cuenta que el coeficiente de uso global de Actividades económicas es 0,9 y que el coeficiente tipológico de la tipología G5 (gran superficie comercial) es 1,5, La conversión de $1 \text{ m}^2 \text{ t}$ (G5) será de 1,35 UAs.

Por tanto la aportación a la financiación de Sistemas Generales ($52,65\text{€}/\text{Ua}$) se calculará respecto a 9.720 Uas.

El documento por tanto cuenta, en cumplimiento del 92.3.c) 2.º del RGLISTA, con Justificación del cumplimiento de los deberes vinculados a la actuación de mejora urbana en los términos establecidos en el artículo 28 de la Ley y el artículo 49 del Reglamento, fijando la opción adoptada para su cumplimiento en los supuestos que la Ley contempla su sustitución.

El Estudio de Ordenación parte de un valor de repercusión referido a la tipología F Residencial Plurifamiliar (F) de $264,19\text{€}/\text{m}^2$, a partir del cual establece el valor de repercusión de la tipología G5, para valorar la monetización del aprovechamiento; y partiendo de ese valor y del índice de edificabilidad neta media del ámbito equivalente a la zona de suelo urbano, calcula la monetización de las sustituciones de las entrega de suelo.

En aplicación del art. 174.3, art. 49.2.c y art 49.3 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, al tratarse de un suelo urbano sometido a actuación de

transformación urbanística, y al tratarse de una actuación asistemática, la transmisión del aprovechamiento correspondiente a la Administración se llevará a cabo por precio en metálico, previo a la aprobación definitiva del Estudio de Ordenación, al igual que las sustituciones de las entregas de suelo por su equivalente en metálico.

Se incluye en el expediente administrativo informe técnico de valoración emitido por el Departamento de Gestión en fecha 23 de junio de 2026, relativo a la valoración de la sustitución, por su valor en metálico, del suelo correspondiente al porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación de transformación urbanística; de la sustitución, por su valor en metálico, del suelo reservado para sistemas generales y locales; así como de la valoración de la aportación a la financiación de los sistemas generales.

Esta compensación monetaria sustitutiva habrá de ser abonada a favor del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, con carácter previo al tiempo de la aprobación definitiva del instrumento de ordenación, lo que habrá de ser expresamente recogido en el acuerdo de aprobación inicial del documento y en los posteriores informes para la aprobación definitiva.

Se incluye asimismo escrito remitido por la Jefa del Departamento de Gestión en fecha 25 de junio de 2026 en el que se indica que:

“En otro orden, la parcela T2 se enmarca en el ámbito de actuación del API Rompecerones- Carretera del Calvario- Área 7, cuya urbanización ya fue culminada. El 7 de febrero de 2007 fue suscrito un convenio entre el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera la Gerencia Municipal de Urbanismo y las entidades mercantiles IKEA y IICE PC JEREZ 2, en el cual se establecen las condiciones de la reparcelación y urbanización mediante las que se producirá la ejecución de las determinaciones urbanísticas previstas por el instrumento de planeamiento.

En dicho convenio, este Ayuntamiento asumió, entre otras cuestiones la urbanización exterior que comporta la ejecución de las obras e infraestructuras de los viales perimetrales del proyecto de urbanización del Plan de Sectorización del Área 7 (externos al ámbito) -Viales SG perimetrales, los cuales se encuentran ejecutados parcialmente.

Estando las obras pendientes de ejecución incluidas en el Proyecto de terminación de la urbanización del Plan de Sectorización del Área 7 Ctra. Del Calvario- Hijuela de Rompecerones, redactado en el año 2013.

Por todo ello, las cantidades que se abonen por la entidad mercantil INGKA CENTRES Jerez S.L. a favor del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera en concepto de ejecución de sistemas generales y dotaciones, junto con los posibles remanentes de créditos dimanados del citado convenio suscrito en el año 2007, se podrán destinar a la ejecución de las obras recogidas en el Proyecto de terminación de la urbanización del Plan de Sectorización del Área 7 Ctra. Del Calvario- Hijuela de Rompecerones”.

Contenido de la propuesta.-

En cuanto a la propuesta en sí, el documento cuenta con Introducción (Objeto y antecedentes); Memoria de información y diagnóstico, memoria de participación e información pública, memoria de ordenación, memoria de gestión y ejecución (que incluye una memoria de viabilidad económica, memoria de sostenibilidad económica programación y gestión); Normas urbanísticas, cartografía de información y de ordenación todo ello en cumplimiento del art. 92 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 asimismo con resumen ejecutivo, en cumplimiento del art. 62.de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y del art. 85 del Reglamento General de la misma Ley, contando con la documentación establecida en art. 25.3 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, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

Al tratarse de una actuación de transformación urbanística en suelo urbano consolidado, en cumplimiento del artículo 62 y 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía del artículo 85.3. 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, y artículo 22 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, el documento cuenta con Memoria de Viabilidad Económica, que justifica su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, contando también con Informe de sostenibilidad económica.

En el documento se justifica que no existen actuaciones urbanizadoras propuestas, por lo que no hay contemplados costes de esta índole. Tampoco habrá indemnizaciones a terceras partes dado que el promotor de esta iniciativa es propietario de pleno dominio de la parcela delimitada en el Área Homogénea de este Estudio de Ordenación.

Igualmente se justifica que las actuaciones derivadas del Estudio de Ordenación no supondrán impacto alguno en las haciendas públicas, ya que se realizará la monetización de la cesión de los suelos dotacionales públicos. Es más, será un ingreso para las arcas públicas que se podrán emplear en el municipio de una manera eficiente y en aras de mejorar las necesidades de la población.

AFECCIONES SECTORIALES.-

Informe de servidumbres aeronáuticas.

En fecha 28 de abril de 2026, con Registro General de salida del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera nº 26768/2026, se remitió escrito a la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, solicitando informe sectorial de infraestructuras aeroportuarias relativo al “Estudio de Ordenación para la actuación de mejora urbana de la Parcela T2 del API “Rompecerones - Carretera del Calvario Área 7”.

PROCEDIMIENTO.-

El art. 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 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, y el artículo 102 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, regulan la tramitación de los instrumentos de ordenación.

El inicio del procedimiento de aprobación del instrumento de ordenación urbanística tendrá lugar mediante Acuerdo de la Administración urbanística, previo los informes técnicos o jurídicos que procedan. El Acuerdo de aprobación inicial dispondrá someter el instrumento de ordenación urbanística a información pública y, en su caso, audiencia, así como requerir los informes previstos legalmente como preceptivos.

De conformidad con lo previsto en el art. 104 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 instrumento de ordenación urbanística aprobado inicialmente se someterá a información pública por un plazo no inferior a veinte días o de cuarenta y cinco días cuando esté sujeto a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

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 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 EO, 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 plazo máximo de la suspensión que se establezca no podrá ser superior a tres años desde el acuerdo de aprobación inicial. En todo caso, la suspensión acordada se extinguirá con la publicación y entrada en vigor del instrumento de

ordenación urbanística.

A este respecto, no se estima necesario acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas dentro de la parcela T2 ya que la aplicación de las determinaciones actuales no tienen por qué condicionar actuaciones futuras.

En fecha 29 de junio de 2026, con Registro Departamental de salida nº 20/2026 se remitió el expediente a la Intervención Municipal para la fiscalización del documento presentado, previo a la remisión a la Junta de Gobierno Local para la aprobación inicial del ““Estudio de Ordenación para la actuación de mejora urbana de la Parcela T2 del A.P.I. “Rompecerones - Carretera del Calvario Área 7” ”.

El día 8 de julio de 2026 se emite informe por la Intervención Municipal en el que se concreta que, y se recoge tenor literal, “*dado que el acuerdo de aprobación inicial no genera obligaciones económicas exigibles para el Ayuntamiento ni comporta la aprobación de gasto alguno, según consta en el expediente, se deduce el carácter no fiscalizable de dicho expediente en esta fase procedimental*” si bien también se indica que “*Lo anterior se entiende sin perjuicio de la obligación de incorporar al expediente la valoración de la sostenibilidad económica del proyecto en cuanto a las cargas futuras que pueda generar al Ayuntamiento, elaborada por los servicios económicos municipales competentes, que deberá comunicarse a esta Intervención*”.

Asimismo se recoge que “*en cuanto al ingreso en Tesorería del importe detallado en el punto tercero, una vez formalizado por la Tesorería Municipal que ostenta cargo al mismo tiempo de Recaudación, se tomará razón en contabilidad sin perjuicio del control posterior mediante el ejercicio del control financiero*”.

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.

El documento que se presente para su aprobación definitiva deberá adaptarse al cumplimiento de la Orden de 18 de febrero de 2026, por la que se aprueban las Normas Directoras de la documentación electrónica de los instrumentos de ordenación urbanística de Andalucía, publicada en BOJA de 24 de febrero de 2026.

Por todo ello SE PROPONE

Primero.- Aprobar, con carácter inicial, el “Estudio de Ordenación para la actuación de mejora urbana de la Parcela T2 del API “Rompecerones - Carretera del Calvario Área 7”.

Segundo.- Requerir al promotor de la actuación, la entidad mercantil Ingka Centres Jerez S.L., el pago de la compensación monetaria sustitutiva a favor del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, con carácter previo a la aprobación definitiva del instrumento de ordenación.

Tercero.- 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 de Urbanismo; así como el informe emitido por la Intervención Municipal y 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.