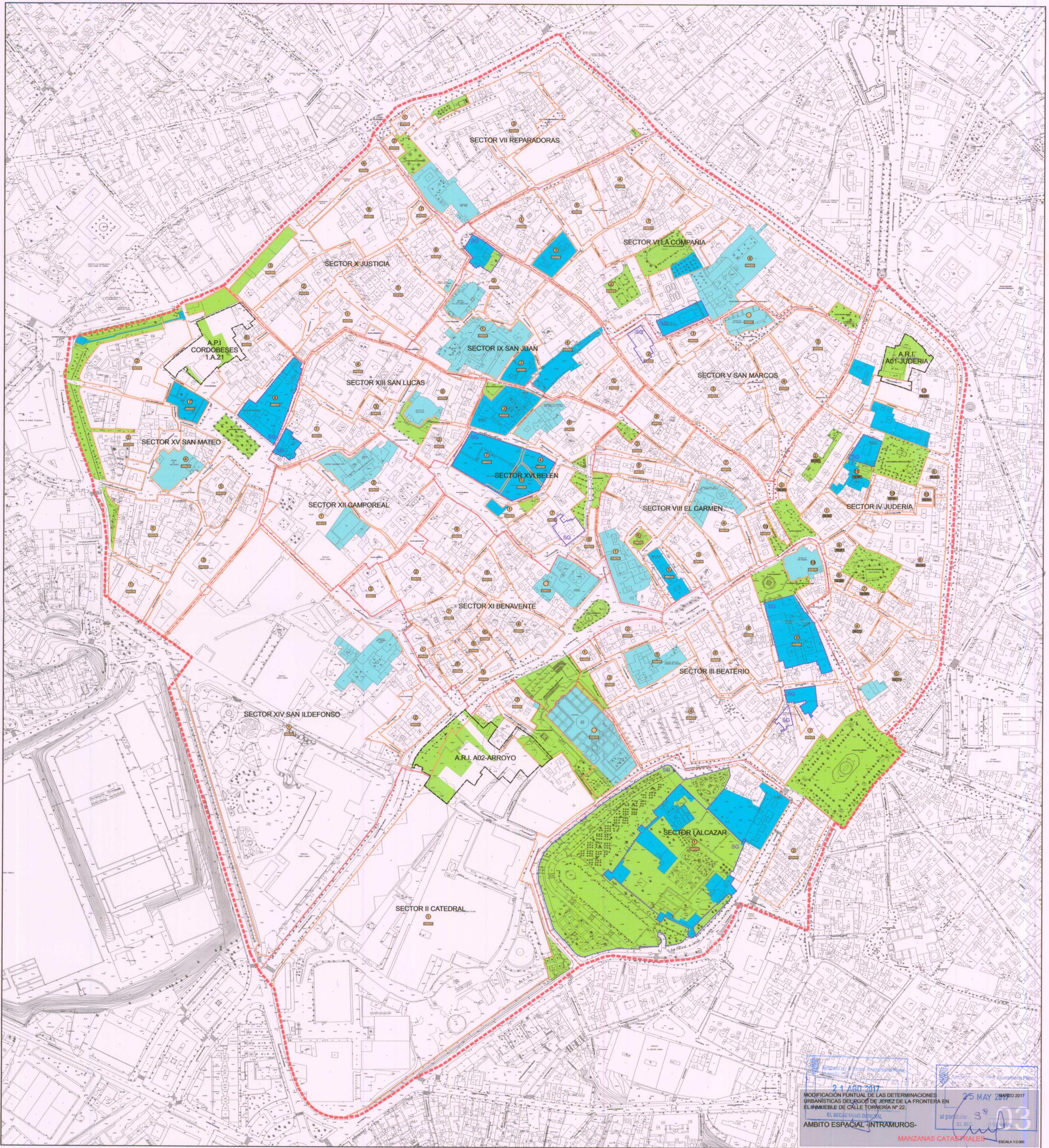


- INTERES ESPECIFICO
- INTERES GENERAL
- CONSERVACION ARQUITECTONICA
- CONSERVACION CAUTELAR
- JARDIN PROTEGIDO
- FUERA DE ORDENACION
- DELIMITACION DE AMBITO

25 MAY 2017 MARZO 2017  
 MODIFICACION PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANISTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERIA Nº 22  
 ASO 2017  
 al participar... EL SECRETARIO...  
**AMBITO ESPACIAL -INTRAMUROS-**  
 CATALOGACION  
 ESCALA 1:2.000



21 AGO 2017  
 MODIFICACION PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANISTICAS DEL PLAN DE JEREZ DE LA FRONTERA EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERIA Nº 22.  
 EL SECRETARIO GENERAL  
 AMBITO ESPACIAL "INTRAMUROS"  
 MANZANAS CATASTRALES  
 ESCALA 1:2000

25 MAY 2017  
 al particular 3º  
 EL SEC. GENERAL

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS  
DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERÍA Nº 22.

**B. VARIOS SISTEMAS GENERALES PROPORCIONALES ALCANZADOS EN EL MUNICIPIO.**

Tal y como se ha expuesto anteriormente, el Art. 53.3.a LOUA, en coherencia con el art. 10.1.A.c, establece que los suelos necesarios para mantener la proporcionalidad y la calidad de las dotaciones 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.

El Art. 10.1.A.c.1) LOUA establece el estándar mínimo de reserva de sistemas generales, que cómo mínimo estará comprendido por la reserva mínima precisa para parques, jardines y espacios libres públicos, que concreta entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante o por cada 40 metros cuadrados de techo destinado a uso residencial.

El apartado 4.7.10 de la Memoria del PGOU determina la superficie de sistemas Generales existente en suelo urbano consolidado en 1.414.846 m<sup>2</sup>. La proporcionalidad y suficiencia de sistemas generales en el suelo urbano consolidado establecida en el PGOU para 206.380 habitantes (apartado 4.7.2 Memoria PGOU) es por tanto de 6,86 m<sup>2</sup>/Hab.

Dado que el Art 10.1.A.c.1) LOUA establece que la proporción podrá establecerse en metro cuadrado por habitante o en metro cuadrado por cada 40 m<sup>2</sup> de techo destinado a uso residencial. El parámetro de proporcionalidad de Sistemas Generales será de 6,86 (m<sup>2</sup>SG/hab) / 40 m<sup>2</sup>T = 0,1715 m<sup>2</sup>SG/m<sup>2</sup>T

**Parámetro de proporcionalidad de SG = 0,1715 m<sup>2</sup>SG/m<sup>2</sup>T**

**C. Cálculo de la superficie de suelo para dotaciones sobre el incremento de aprovechamiento.**

Tal y como se expuso anteriormente, para mantener la proporción de dotaciones con relación al incremento de aprovechamiento, tendremos que calcular:

- 1º. Las dotaciones necesarias en la zona de suelo urbano conforme a la media dotacional.
- 2º. Los sistemas generales proporcionales alcanzados en el municipio.

En el caso de la presente modificación de PGOU se propone el incremento de edificabilidad de 195 m<sup>2</sup>, en una parcela originalmente edificada de suelo urbano consolidado y uso global residencial, donde el uso hotelero al que pretende destinarse el inmueble es un uso compatible. La determinación propuesta en la ficha de catálogo de destino obligatorio y exclusivo de dicha ampliación a uso hotelero está fundada (ver apartado 3.1 de la memoria), en cumplimiento del Art. 36.2.a.1ª LOUA, en la justificación de la necesidad de ampliación de dicho inmueble catalogado precisamente por las necesidades programáticas de un uso hotelero de las características del pretendido.

En el documento aprobado inicialmente de esta modificación de PGOU se había considerado el incremento de edificabilidad de 195 m<sup>2</sup> equivalente a 195 UA. Sin embargo, en consideración de la alegación presentada por los promotores de la modificación (REGURB: 13814), en el periodo de información pública, como quiera que el Art. 10.3.16 de las NNUU del PGOU define las condiciones de uso y tipología de la zona de ordenanzas A "Conjunto Histórico Artístico" y entre ellas se encuentra como uso y tipología más común la Residencial en manzana compacta Tradicional (zona de ordenanzas C), y estableciendo el Art 3.2.2 de la NNUU del PGOU para la tipología C1 – Residencial Unifamiliar entre medianeras (UF/M) aislada a fachada el **coeficiente tipológico 1,05**, el incremento de 195 m<sup>2</sup> de edificabilidad supone un **incremento del aprovechamiento objetivo de 204,75 Uas**, sobre el aprovechamiento preexistente.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS  
DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERÍA Nº 22.**

Obviamente, el incremento de aprovechamiento de 204,75 Uas equivale al incremento de 195 m<sup>2</sup> de edificabilidad de la tipología característica de la zona de ordenanzas (zona de suelo urbano) donde se ha llevado a cabo al cálculo de la media dotacional.

En consecuencia:

- 1º. Las dotaciones necesarias en la zona de suelo urbano conforme a la media dotacional:

Sup. cesión dotaciones = media dotacional x incremento aprovechamiento

Sup. cesión dotaciones = 0,1350 m<sup>2</sup>dot/m<sup>2</sup>edif x 195 m<sup>2</sup>edif

**Sup. cesión dotaciones = 26,33 m<sup>2</sup>.**

- 2º. Los sistemas generales proporcionales alcanzados en el municipio:

Sup. cesión SG = parámetro proporcionalidad x incremento edif. residencial

Sup. cesión SG = 0,1715 m<sup>2</sup>SG/m<sup>2</sup>T x 195 m<sup>2</sup>

**Sup. cesión SG = 33,44 m<sup>2</sup>.**

Superficie Total de cesión de dotaciones = 26,33 m<sup>2</sup> + 33,44 m<sup>2</sup>

**Sup. TOTAL cesión dotaciones = 59,77 m<sup>2</sup>.**

**D. Justificación de la previsión de la sustitución por su equivalente en dinero de los terrenos necesarios para mantener la proporcionalidad dotacional.**

El Art. 36.2.a.6ª LOUA establece lo siguiente:

*"En el caso de una modificación de planeamiento en la que se motive adecuadamente que los terrenos que fueran necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad no tienen entidad suficiente para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del municipio, atendiendo a las ya existentes, se podrá prever a cargo de los propietarios de los suelos objeto de modificación la sustitución por su equivalente en dinero, regulada en el artículo 55.3.a)."*

La presente modificación de PGOU se circunscribe a la finca Calle Tornería 22, cuya planta se encuentra edificada y protegida en el Catálogo de Elementos en el Conjunto Histórico – Artístico de Jerez de la Frontera, por lo que resultaría materialmente imposible la cesión de 53,39 m<sup>2</sup> para dotaciones públicas en dicha parcela.

Igualmente complejo resultaría conseguir una parcela de esas dimensiones donde poder materializar dicha dotación, siendo además una dimensión con entidad insuficiente para pretender lograr una parcela dotacional que pudiera alcanzar la proporción de calidad de las dotaciones existentes.

Únicamente en alguna situación concreta donde, por ejemplo, se completara una dotación existente pudiera justificarse la materialización física de dicha dotación.

En cualquier caso en cumplimiento del Art.36.2.a.2ª LOUA, el ser la presente Modificación Puntual de PGOU una innovación que aumenta el aprovechamiento lucrativo de una

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS  
DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERÍA Nº 22.**

parcela, la Modificación debe contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento.

Al no concretarse estas medidas compensatorias en la "Propuesta de modificación puntual de las determinaciones del PGOU y su catálogo de protección en lo concerniente al inmueble sito en C/ Tornería, 22" presentada por NOVISINDA SLU y KAIZEN Hoteles SL (REGURB: 5841 de 30 de mayo de 2016), y al entender justificado, por lo expuesto anteriormente, la sustitución por su equivalente en dinero de los terrenos necesarios para mantener la proporcionalidad dotacional, en aplicación del Art. 36.2.a.6ª LOUA, se prevé a cargo de los propietarios de los suelos objeto de modificación, dicha sustitución, regulada en el artículo 55.3.a).

Tal y como establece el Art. 55.3.a), y se ha justificado anteriormente, la superficie de suelo a ceder para dotaciones *en proporción con el incremento de aprovechamiento urbanístico sobre el aprovechamiento preexistente, calculados 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, se estima en 59,77 m<sup>2</sup> de superficie dotacional.*

El Art. 55.3.a. LOUA establece en su segundo párrafo:

*"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."*

En la presente modificación, tal y como se ha justificado, 53,39 m<sup>2</sup> de superficie dotacional no tienen entidad suficiente para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad, en relación con las dotaciones existentes en el municipio, por lo que esta cesión de suelo se podrá sustituir por su equivalente en dinero.

**El valor de la aportación equivalente en dinero, en cumplimiento del Art. 55.3.a. LOUA, se corresponderá con el del aprovechamiento urbanístico referido a la zona de suelo urbano en que se integra la actuación en relación con los 59,77 m<sup>2</sup> de superficie dotacional a obtener.**

Dicha valoración debe establecerse, en cumplimiento de la disposición transitoria primera de la Ley 2/2012, de 30 de enero, teniendo en cuenta el "ámbito espacial" definido en la presente modificación de PGOU, por presentar unas características de estructura urbana unitarias por disponer de usos y tipologías edificatorias homogéneas, al no tener el vigente PGOU de Jerez delimitada su suelo urbano en zonas.

En relación con esta aportación, el Art 139.2 LOAU establece lo siguiente:

*"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."*

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS  
DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERÍA Nº 22.**

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."*

Por tanto, llegado el caso, **la publicación en el Boletín Oficial que corresponda de la Aprobación Definitiva de la presente Modificación de PGOU estará condicionada a la efectiva entrega de la aportación económica** que se corresponderá con el valor del aprovechamiento urbanístico referido a la zona de suelo urbano en que se integra la actuación en relación con **59,77 m<sup>2</sup>** superficie dotacional a obtener.

### 3.1.2 CESIÓN DE SUELO PARA MATERIALIZAR LAS PLUSVALÍAS.

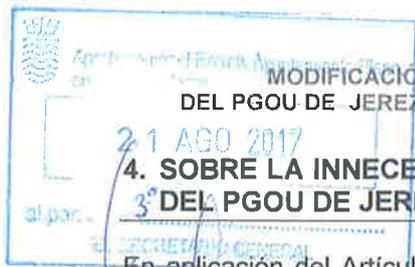
El Art. 55.3.b) LOUA establece la necesidad de ceder la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo precisa para materializar el diez por ciento aplicado a la diferencia sobre el preexistente.

En el caso de la presente modificación de PGOU se propone el incremento de edificabilidad de 195 m<sup>2</sup>, en una parcela originalmente edificada de suelo urbano consolidado y uso global residencial, donde el uso hotelero al que pretende destinarse el inmueble es un uso compatible. Esto supone que, de los 195 m<sup>2</sup>, debe cederse a la administración, en concepto de plusvalías, suelo urbanizado para materializar 19,5m<sup>2</sup> de ese uso característico residencial. Como quiera que el Art. 10.3.16 de las NNUU del PGOU define las condiciones de uso y tipología de la zona de ordenanzas A "Conjunto Histórico Artístico" y entre ellas se encuentra como uso y tipología más común la Residencial en manzana compacta Tradicional (zona de ordenanzas C), y estableciendo el Art 3.2.2 de la NNUU del PGOU para la tipología C1 – Residencial Unifamiliar entre medianeras (UF/M) aislada a fachada, el coeficiente tipológico 1,05 equivalente, los 19,5 m<sup>2</sup> de edificabilidad a ceder se corresponden con 20,4750 Uas.

**Cesión del 10% en concepto de plusvalías = 20,475Uas.**

En este caso dada la pequeña entidad de la asignación de unidades de aprovechamiento y la imposibilidad de ser asignadas en una parcela independiente, en cumplimiento del Art. 55.3.b) LOUA, se propone la sustitución de estas cesiones de suelo por su valor en metálico.





MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS  
DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERÍA Nº 22.

4. **SOBRE LA INNECESARIEDAD DE SOMETER LA PRESENTE MODIFICACIÓN  
3ª DEL PGOU DE JEREZ A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.**

En aplicación del Artículo 36 de la Ley 7/2007 de Gestión Integral de Calidad Ambiental modificada por el Decreto Ley 3/2015, los instrumentos de planeamiento general que habrá de ser sometidos a Evaluación Ambiental Estratégica- relacionados en el Artículo 40.2- son:

- a) Los instrumentos de planeamiento general, así como sus revisiones totales o parciales.
- b) Las modificaciones que afecten a la ordenación estructural de los instrumentos de planeamiento general que por su objeto y alcance se encuentren dentro de uno de los siguientes supuestos: que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos enumerados en el Anexo I de esta Ley, sobre las siguientes materias: agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, industria, minería, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo o que requieran una evaluación en aplicación de la normativa reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000.

En todo caso, se encuentran sometidas a evaluación ambiental estratégica ordinaria las modificaciones que afecten a la ordenación estructural relativas al suelo no urbanizable, ya sea por alteración de su clasificación, categoría o regulación normativa, así como aquellas modificaciones que afecten a la ordenación estructural que alteren el uso global de una zona o sector, de acuerdo con el artículo 10.1.A.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

**La presente Modificación, según se ha expuesto en el apartado 1 del presente documento, no se encuentra incluida en ninguno de estos supuestos por lo que al no precisar someterse a Evaluación Ambiental Estratégica, habrá que verificar si, en aplicación del apartado 3 del artículo 40 de la Ley 7/2007 GICA consolidada, procede someterla a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.** En este apartado se determina que se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico:

- a) Las modificaciones que afecten a la ordenación estructural de los instrumentos de planeamiento general que no se encuentren entre los supuestos recogidos en el apartado 2.b) anterior.
- b) Las modificaciones que afecten a la ordenación pormenorizada de los instrumentos de planeamiento general que permitan la implantación de actividades o instalaciones cuyos proyectos deban someterse a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con el Anexo I de esta Ley. En todo caso, se encuentran sometidas a evaluación estratégica simplificada las modificaciones que afecten a la ordenación pormenorizada de instrumentos de planeamiento general relativas al suelo no urbanizable, a elementos o espacios que, aun no teniendo carácter estructural, requieran especial protección por su valor natural o paisajístico, y las que alteren el uso en ámbitos o parcelas de suelo urbano que no lleguen a constituir una zona o sector.

**La presente 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 en el apartado 3 b). En este sentido, hay que destacar que, al encontrarse el uso hotelero entre los admitidos en la zona de Ordenanza A "Conjunto-Histórico", la propuesta de implantación de una actividad de estas características en el inmueble del antiguo Casino Jerezano no comporta una alteración de uso sino una precisión o concreción entre los admitidos por las Normas Urbanísticas del PGOU.**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS  
DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERÍA Nº 22.**

**Por consiguiente, en aplicación del apartado 4 del Artículo 40 de la Ley 7/2007, la presente Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera no se encuentra sometida a Evaluación Ambiental Estratégica. Ello es coherente con la naturaleza última de esta Modificación, pues la misma no tiene por objeto una alteración de las condiciones de ordenación sustantivas sino una clarificación de las determinaciones aplicables a un inmueble catalogado eliminando las deficiencias y contradicciones internas de los diferentes documentos que integran el PGOU, sin afectar a su uso.**

