



DOCUMENTO:

**Plan Especial de los Hábitat Rurales Diseminados de
"El Mojo" y "Baldío Gallardo" - Jerez**

INDICE DEL DOCUMENTO

Este documento está formado por: 13 archivos PDF.

PDF 1	Memorias
PDF 2	Planos de Información El Mojo 1
PDF 3	Planos de Información El Mojo 2
PDF 4	Planos de Información El Mojo 3
PDF 5	Planos de Ordenación El Mojo
PDF 6	Planos de Información Baldío Gallardo
PDF 7	Planos de Ordenación Baldío Gallardo
PDF 8	Fichas de El Mojo 1
PDF 9	Fichas de El Mojo 2
PDF 10	Fichas de El Mojo 3
PDF 11	Fichas de El Mojo 4
PDF 12	Fichas de Baldío Gallardo 1
PDF 13	Fichas de Baldío Gallardo 2

**PLAN ESPECIAL DE
LOS HÁBITAT RURALES DISEMINADOS DE
EL MOJO - BALDIO GALLARDO**

PLAN ESPECIAL DE LOS HÁBITAT RURALES DISEMINADOS DE “EL MOJO Y BALDÍO GALLARDO” - JEREZ

I N D I C E DEL DOCUMENTO

RESUMEN EJECUTIVO

- Memoria del Resumen Ejecutivo
- Planos del Resumen Ejecutivo

PLAN ESPECIAL

1.- MEMORIA

1.- Preliminares

- 1.- Encargo del plan especial de Hábitat Rurales Diseminados
- 2.- Localización
- 3.- Situación jurídica

2.- Antecedentes históricos:

- 2.1 El poblamiento histórico en la segunda mitad del siglo XX en Andalucía
- 2.2 El poblamiento histórico del Jerez Rural
- 2.3 Origen y evolución de los asentamientos en el Jerez Rural.

3.- Estudio-Diagnóstico de los Núcleos de El Mojo y Baldío Gallardo

3.1 Descripción del asentamiento. Evolución

Planos de evolución de las edificaciones

3.2 Antecedentes en el planeamiento urbanístico municipal.

3.2.1 Plan General de Ordenación Urbana de 1984

3.2.2 Plan General Municipal de Ordenación Urbana de 1995

3.3 Caracterización de los asentamientos según PGOU en vigor

3.4 Estrategia de reordenación del sistema de vías pecuarias y el sistema de asentamientos humanos dispersos en la Revisión-Adaptación del PGOU de jerez

3.5 Propuestas de la Revisión-Adaptación del PGOU de jerez en los asentamientos dispersos

3.6 Normativa Urbanística para el Hábitat Rural Diseminado en la Revisión-Adaptación del PGOU de Jerez

3.7 Resumen de propuestas para El Mojo y Baldío Gallardo en la Revisión-Adaptación del PGOU de Jerez

- Fichas Resumen para los núcleos de El Mojo y Baldío Gallardo

- Planos de Ordenación

4.- Delimitación, usos y ordenación

4.1 Estado actual. Delimitación del perímetro del núcleo y área de influencia

4.2 Actuación sobre la Vía Pecuaria

- Planos del PGOU de los trazados alternativos a la Vía Pecuaria

4.3 Ordenación. Diferentes zonas

4.4 Protección del perímetro y de su área de influencia

4.5 Ámbitos reservados a equipamientos o dotaciones en SNU

4.6 Usos compatibles e incompatibles

4.7 Reglas para la parcelación

4.8 Condiciones para la construcción y mantenimiento de las edificaciones

4.9 Soluciones de las infraestructuras básicas

5.- Aspectos legales

5.1 Titulares catastrales y ocupantes

5.2 Condiciones y reglas para la legalización de las edificaciones existentes

5.3 Contribución a los gastos de mejoras de servicios

5.4 Requisitos y regulación del otorgamiento de licencias de edificación

6.- Gestión

6.1 Evaluación de las alternativas para la gestión

6.2 Ejecución del Planeamiento e intervención de las Administraciones Públicas

2.- ORDENANZAS

Título Primero: Generalidades y Terminología de conceptos

- 1.- Preliminares
- 2.- Ámbito de aplicación y obligatoriedad
- 3.- Documentación y grado de vinculación

Título Segundo: Régimen urbanístico del suelo

CAPÍTULO PRIMERO: Clasificación y Calificación del suelo

- 4.- Régimen urbanístico del suelo
- 5.- Clasificación y Calificación del suelo
 - Ordenación: Diferentes zonas

CAPÍTULO SEGUNDO: Desarrollo y ejecución del Plan Especial

- 6.- Ámbitos de gestión
- 7.- Proyectos de mejora de Servicios

Título Tercero: Normas de edificación

CAPÍTULO PRIMERO: Condiciones técnicas

- 8.- Obras de edificación

CAPÍTULO SEGUNDO: Condiciones de uso y para las edificaciones

- 9.- Alcance y contenido de este capítulo

Sección 1: Condiciones generales de uso

- 10.- Usos y calificación

Sección 2: Condiciones Generales de la Edificación, estética y de composición

- 11.- Reglas para la parcelación. Condiciones de parcela
- 12.- Condiciones de situación y forma de los edificios
- 13.- Condiciones de cerramiento de las parcelas
- 14.- Condiciones de estética
- 15.- Condiciones de calidad e higiene
- 16.- Condiciones de dotaciones y servicios

- 17.- Condiciones de seguridad

- 18.- Condiciones ambientales

CAPÍTULO TERCERO: Condiciones para la legalización de las edificaciones y reconocimiento de la parcelación existente

- 19.- Condiciones para la legalización de edificaciones

- 20.- Reglas para el reconocimiento de la parcelación existente

Título Cuarto: Revisiones periódicas y control del desarrollo del ámbito

- 21.- Plan anual de inspección y control.

DISPOSICIÓN ADICIONAL: Expedientes de protección de la legalidad urbanística en trámite

3.-ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

4.- PLAN DE ETAPAS

PDF 1

5.- PLANOS DE EL MOJO

PLANOS DE INFORMACIÓN

M.I.01 – Situación		PDF 2
M.I.02 - PGOU		
M.I.03 - Foto aérea	Hojas 1 a 4	
	Hojas 5 a 10	PDF 3
M.I.04 - Estado actual y Servicios existentes	12 hojas	
M.I.05 – Afecciones		PDF 4
M. I.06 – Titulares catastrales	4 hojas	
M. I.07 – Trazado alternativo s/ PGOU	2 hojas	

PLANOS DE ORDENACIÓN

M.O.01.- Ordenación	10 hojas	PDF 5
M.O.02.- Vía Pecuaria: Modificación de trazado	5 hojas	

6.- PLANOS DE BALDÍO GALLARDO

PLANOS DE INFORMACIÓN

B.I.01 - Situación		
B.I.02 - PGOU		
B.I.03 - Foto aérea	4 hojas	PDF 6
B.I.04 - Estado actual y Servicios existentes	4 hojas	
B.I.05 – Afecciones	2 hojas	
B.I.06 – Titulares catastrales		
B.I.07 – Trazado alternativo s/ PGOU	2 hojas	

PLANOS DE ORDENACIÓN

B.O.01- Ordenación	4 hojas	
B.O.02.- Vía Pecuaria: Modificación de trazado		PDF 7

7.- FICHAS INDIVIDUALIZADAS DE EDIFICACIONES

EL MOJO		PDF 8
Fichas 01 a 12		
Fichas 13 a 25		PDF 9
Fichas 26 a 39		PDF 10
Fichas 40 a 54		PDF 11
BALDÍO GALLARDO		
Fichas 01 a 16		PDF 12
Fichas 17 a 28		PDF 13

**PLAN ESPECIAL DE
LOS HÁBITAT RURALES DISEMINADOS DE
EL MOJO - BALDIO GALLARDO**

RESUMEN EJECUTIVO



PLAN ESPECIAL DE LOS HÁBITAT RURALES DISEMINADOS DE
"EL MOJO Y BALDÍO GALLARDO", JEREZ

RESUMEN EJECUTIVO

1.- Localización y descripción de los núcleos

El ámbito del Plan Especial coincide con los asentamientos de "El Mojo" y "Baldío Gallardo", que se sitúan sobre la Cañada Real de Lomopardo o de Medina, en las inmediaciones del Km. 10 de la Autovía Jerez-Los Barrios (A-381).

EL MOJO: Asentamiento lineal en forma de "L" invertida, con 56 viviendas o edificaciones similares aisladas construidas a lo largo de 2,4 km. de la Cañada Real de Lomopardo o Medina, que se cruza con la Cañada de Arquillos y la antigua carretera Jerez-Algeciras. La Cañada continúa desde el extremo sur del HRD a partir de aquí otros 2 km. hasta llegar a Baldío Gallardo. El PGOU asigna 204.807 m² al ámbito de El Mojo, pasando a 132.558 m² en el PEHRD: Se deja fuera del ámbito la mayor parte del Espacio Libre de uso y dominio público, y la carretera que cruza el núcleo, la antigua Jerez-Algeciras, actualmente vía de servicio de la A-381 El ancho del deslinde de la Cañada es de 75 m., con el 84% del HRD y 49 viviendas dentro de sus límites.

BALDÍO GALLARDO: Asentamiento a ambos lados tanto de la antigua carretera y de la Vía Pecuaria, con 26 viviendas o edificaciones similares con uso compatible. Al sur de la carretera está la venta y 9 viviendas, estando sólo una fuera del deslinde. El resto de viviendas se encuentran al norte de la carretera, casi todas en una finca catastral triangular en contacto con la Cañada, con apariencia de ser un antiguo descansadero sobre el que se ha asentado el núcleo. Una de estas viviendas está también afectada por el deslinde. De este a oeste, y en el sentido en que discurre la Cañada, la máxima dimensión del ámbito son 600 metros; de sur a norte, la máxima distancia son 400 metros. El PGOU asigna 77.937 m² al ámbito de Baldío Gallardo, pasando a 61.450 m² en el PEHRD, tras dejar fuera del ámbito a la carretera, los suelos de la Vía Pecuaria de Espacio Libre de Uso y Dominio Público, y terrenos fuera del límite del Término Municipal. Se han incluido otros terrenos con viviendas susceptibles de formar parte del HRD.

A finales de 2013 había 134 habitantes empadronados en El Mojo, y 30 en Baldío Gallardo

Los Hábitat Rurales están rodeado de fincas de cultivo de gran extensión, sin riesgo de proliferación de nuevas edificaciones en las proximidades, salvo en la vía pecuaria que une los HRD, y los terrenos de Baldío Gallardo al norte de la carretera. La baja densidad, de menos de 4 viv/H^a, hace que sólo sea posible la opción de clasificación como Hábitat Rural Diseminado en suelo no urbanizable, no alcanzando las condiciones impuestas por la LOUA para su clasificación como suelo urbano o urbanizable.

2.- Objetivos y finalidades del Plan Especial

La finalidad del Plan Especial es reconocer la realidad de los Hábitat Rurales existentes, conservar y proteger el medio Rural, definir las necesidades sobre un proyecto de dotación de servicios y la asignación de costes derivados, con las limitaciones que impone la LOUA.

El suelo dentro del ámbito del Plan Especial se encuentra clasificado como No Urbanizable, con la categoría de Hábitat Rural Diseminado. Se reconocerán las edificaciones existentes, y el acceso de las mismas a la legalidad, de acuerdo con lo establecido en la letra g) del artículo 46 de la LOUA y según las determinaciones que se establecen en el documento del Plan Especial

La ordenación reconoce las zonas de paso o tránsito entre las edificaciones existentes, delimitando el suelo ocupado por las mismas, pero garantizando la continuidad de la vía pecuaria en ambos sentidos, al preservar y mejorar las zonas de paso actualmente existentes.

3.- Actuación sobre la Vía Pecuaria

Desde el presente Plan Especial se proponen a la Consejería con competencias en Medio Ambiente las siguientes alternativas respecto a la actuación sobre la Vía Pecuaria:

ALTERNATIVA A: Modificación de trazado de la Vía Pecuaria en el tramo del HRD: Arts. 32 a 45 del Reglamento de Vías Pecuarias (Trazado alternativo). Esta opción requiere obtener nuevos suelos fuera del ámbito del PEHRD. Los suelos para Trazado Alternativo se clasifican también como Vía Pecuaria (Suelo No Urbanizable de Especial Protección). En El Mojo, De los 132.558 m² del HRD, 111.644 m² están dentro del deslinde, y ese suelo habría que desafectarlo; y adquirir una superficie similar para incluir en el trazado alternativo, tanto suelo aparentemente de Vía Pecuaria situado entre deslinde y fincas colindantes, como suelo a adquirir a las fincas colindantes. En Baldío Gallardo hay 7.290 m² dentro del deslinde, a desafectar, y el trazado alternativo son 33.790 m² de suelo público entre el deslinde y las fincas colindantes al sur, aparentemente también vía pecuaria.

ALTERNATIVA B: Desafectación de la Vía Pecuaria en el tramo del HRD: Art. 31 del Reglamento de Vías Pecuarias. Desafectación para adecuar la Vía Pecuaria a su realidad física, al haber perdido vigencia su definición y destino original principal, el tránsito ganadero, por lo que podría pasar a destinarse a otros usos.

La desafectación de la Vía Pecuaria, de acuerdo con la legislación vigente, evidentemente ha de ser anterior a la venta de terrenos a los ocupantes del Suelo de Hábitat Rural Diseminado para la obtención de parcelas, y previo a la Gestión del Plan Especial. La desafectación y la venta mencionados son competencia de la Junta de Andalucía, titular de la Vía Pecuaria.

4.- Usos

El uso predominante es el de vivienda unifamiliar aislada. El resto de usos serán compatibles con el anterior siempre que, dada su cercanía, no resulten molestos, como almacenes e instalaciones para la cría de animales de corral, (gallinas, conejos, etc...), quedando prohibidos los cebaderos y la estabulación de ganado bovino y porcino. Se admiten también como compatibles el equipamiento, la pequeña industria, el pequeño comercio, la hostelería y esparcimiento, las oficinas y los servicios privados de interés público, y el hospedaje.

5.- Reglas para la parcelación

La parcelación será el resultado del proceso a realizar por parte de la Junta de Andalucía de desafectación y adjudicación de terrenos a los ocupantes en los límites del PEHRD. No podrán adjudicarse más parcelas que aquellas correspondientes a las viviendas o edificaciones de uso compatible que sean legalizables. Una vez consumado ese proceso, no se podrán hacer nuevas parcelaciones. Podrán constituirse como parcela independiente los terrenos marcados en el Plano de Ordenación con la trama "Suelo del H.R.D.", y sobre los que figura una edificación marcada con la trama "Edificación residencial del HRD y otros usos compatibles", que pueda ser legalizable según las condiciones del PEHRD. Deberán efectuarse los retranqueos necesarios para respetarse las nuevas alineaciones de las zonas de paso cuando se señalen.

6.- Condiciones para la legalización de las edificaciones existentes

En las parcelas que cumplan las condiciones exigidas por el Plan Especial, podrán ser legalizables las edificaciones anteriores a 2007 que estén recogidas en fichas individualizadas y planos de ordenación del PEHRD, si además reúnen los requisitos de usos y cumplen con las condiciones técnicas exigidas por la normativa correspondiente. Las edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que el presente Plan Especial considere legalizables, serán autorizadas, en su caso, por el Ayuntamiento mediante licencia urbanística. Para el proceso de legalización de los edificios existentes se tendrá en cuenta lo establecido en las Normas Urbanísticas de la Revisión-Adaptación del PGOU de Jerez.

Se posibilitará la legalización de las edificaciones construidas que resulten disconformes con algún parámetro de las condiciones particulares de edificación establecidas en el Plan Especial, siempre que el plazo para el ejercicio de las medidas de protección de la legalidad haya prescrito, la edificación no se localice en terrenos destinados por el planeamiento a usos públicos y esté destinada a un uso admitido por el planeamiento. En estos casos se admitirán también obras de conservación y consolidación, incluso obras de mejora siempre que no supongan aumento del volumen construido. En estas edificaciones existentes se considerará en situación de "fuera de ordenación tolerada" toda aquella superficie edificada que sobrepase los 150 m² construidos por parcela. La situación de fuera de ordenación de estas edificaciones conlleva que podrán llevarse a cabo en las mismas sólo obras de conservación y consolidación.

Para posibilitar la legalización de las edificaciones, será necesario previamente contribuir en la parte proporcional de los gastos de Mejoras de Servicios que se consideren necesarios. Las edificaciones sometidas a alguna afección verán limitadas sus posibilidades de legalización al condicionamiento de la misma.

7.- Ampliaciones y sustituciones de viviendas

No se admiten nuevas viviendas. Será posible la ampliación de las edificaciones que adquieran la legalidad hasta agotar la edificabilidad máxima sobre parcela. Será posible la sustitución de las edificaciones que adquieran la legalidad o sean legalizables, hasta agotar la edificabilidad máxima sobre parcela. En ambos casos, sólo sobre parcelas constituidas según las Reglas para la Parcelación del presente PEHRD.

Las condiciones para las ampliaciones de las edificaciones existentes y las sustituciones serán:

- Altura máxima de 2 plantas o 7,5 metros.
- Edificabilidad máxima sobre parcela de 0,3 m²/m² con un tope de 150 m² por parcela, salvo en El Mojo en las casas justo al sur de la carretera con Implantación Morfológica de Mayor Densidad, marcadas con una "D" en Planos de Ordenación, que tendrán una edificabilidad máxima de 0,6 m²/m² con un tope de 150 m² por parcela.
- Retranqueos: al frente de parcela ≥ 4 m. ; al fondo de parcela ≥ 3 m.; al lateral de parcela ≥ 3 m, salvo en caso de existir una edificación colindante que adquiera la legalidad, en cuyo caso a ese lateral el retranqueo también podrá ser cero.

Los porches, pórticos y elementos bajo pérgolas computarán al 100% de su superficie como construida. Las ampliaciones y sustituciones se separarán al menos 4 metros del resto de edificaciones que pudieran existir en la parcela. Igualmente cumplirán estas condiciones las instalaciones complementarias (tenencia de animales, etc.).

El régimen aplicable para la ampliación de las edificaciones existentes y las sustituciones viene reflejado en el art. 24 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en Suelo No Urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía:

- Las edificaciones, construcciones, obras o instalaciones permitidas por el presente Plan Especial, serán autorizadas, en su caso, por el Ayuntamiento mediante licencia urbanística.
- Las edificaciones, construcciones, obras o instalaciones no incluidas en el párrafo anterior, deberán someterse para su licencia al procedimiento establecido por el artículo 42 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, para las actuaciones de interés público en terrenos con el régimen de suelo no urbanizable

Las edificaciones con afecciones por carretera respetarán las condiciones que al respecto les imponga la normativa sectorial, lo que en algunos casos conlleva limitar o prohibir las ampliaciones y sustituciones.

8.- Contribución a los costes de las Mejoras de Servicios y del Trazado Alternativo

Toda futura mejora de las infraestructuras existentes debe tener características de "Mejora de Servicios en Suelo No Urbanizable", el Proyecto o documento técnico preciso para llevar a la práctica las obras de mejora en infraestructuras y Zonas de Paso reflejados en el Plan Especial, cuyo coste, así como el de la adquisición de terrenos para el Trazado Alternativo a la Vía Pecuaria, sufragarán los propietarios de los terrenos incluidos en la delimitación del PEHRD para cada uno de ambos HRD siguiendo la siguiente proporción:

- El 50% de los costes se pagará en proporción a la superficie de cada parcela de Suelo de HRD Vinculado a Edificaciones.
- El 50% de los costes se pagará en proporción a la edificabilidad máxima legalizable por parcela (art. 12 y 19 de las Ordenanzas).

9.- Documentos del Plan Especial

El Plan Especial está compuesto por los siguientes documentos: Memoria, Ordenanzas, Estudio económico y financiero, Plan de etapas, Planos de Información, Planos de Ordenación y Fichas individualizadas de edificaciones.

- **MEMORIA**
- **ORDENANZAS**
- **ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO**
- **PLAN DE ETAPAS**

MEMORIA

1.- Preliminares

1.1 ENCARGO DEL PLAN ESPECIAL DE HÁBITAT RURALES DISEMINADOS

La redacción del presente Plan Especial de los Hábitat Rurales Diseminados "El Mojo" y "Baldío Gallardo", se encarga por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.

1.2 LOCALIZACIÓN

El ámbito del Plan Especial coincide con los asentamientos de "El Mojo" y "Baldío Gallardo", que se sitúan sobre la Cañada Real de Lomopardo o de Medina, en las inmediaciones del Km. 10 de la Autovía Jerez-Los Barrios (A-381).

EL MOJO:

El PGOU asigna 204.807 m² al ámbito de El Mojo, pasando a 132.558 m² en este PEHRD: Se deja fuera del ámbito la mayor parte del Espacio Libre de uso y dominio público, y la carretera que cruza el núcleo, la antigua Jerez-Algeciras, actualmente vía de servicio de la A-381.

Es un asentamiento lineal en forma de "L" invertida, resultado de la construcción de 56 viviendas aisladas o edificaciones similares a lo largo de 2,4 km. de la Cañada Real de Lomopardo o Medina. El tramo norte ocupa 1,3 km. de oeste a este; tras cruzarse con la Cañada de Arquillos, dobla en dirección sur, y a 650 metros llega a la antigua carretera, continuando otros 450 m. hasta el final del HRD. La Cañada continúa a partir de aquí otros 2 km. hasta llegar a Baldío Gallardo.

El ancho del deslinde de la Cañada es de 75 m. en su mayor parte, con el 84% del HRD y 49 viviendas dentro de sus límites.

BALDÍO GALLARDO:

El PGOU asigna 77.937 m² al ámbito de Baldío Gallardo, pasando a 61.450 m² en el PEHRD, tras dejar fuera del ámbito a la carretera que cruza el núcleo, la antigua Jerez-Algeciras, los suelos de la Vía Pecuaria de Espacio Libre de Uso y Dominio Público, y terrenos fuera del límite del Término Municipal. Se han incluido otros terrenos con viviendas susceptibles de formar parte del HRD.

Es un asentamiento de forma irregular, a ambos lados tanto de la antigua carretera como de la Vía Pecuaria, con 26 viviendas o edificaciones similares con uso compatible. Al sur de la carretera está la venta y 9 viviendas, estando sólo una fuera del deslinde. El resto de viviendas se encuentran al norte de la carretera, casi todas en una finca catastral triangular en contacto con la Cañada, con apariencia de ser un antiguo descansadero sobre el que se ha asentado el núcleo. Una de estas viviendas está afectada por el deslinde.

De este a oeste, y en el sentido en que discurre la Cañada, la máxima dimensión del ámbito son 600 metros; de sur a norte, la máxima distancia son 400 metros.

A finales de 2013 había 134 habitantes empadronados en El Mojo, y 30 en Baldío Gallardo

1.3 SITUACIÓN JURÍDICA

La baja densidad, de menos de 4 viv/H^a en ambos núcleos, hace que sólo sea posible la opción de clasificación como Hábitat Rural Diseminado en suelo no urbanizable, no alcanzando las condiciones impuestas por la LOUA para su clasificación como suelo urbano o urbanizable.

Para la redacción del presente Plan Especial se han observado las disposiciones, normas y directrices que en tal sentido contiene el PGOU de Jerez de la Frontera. Igualmente se observa para su redacción los siguientes textos legales:

- Ley 7/2002 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía. BOJA nº154 de 31 de Diciembre de 2002.
- Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre el Régimen del suelo y Ordenación Urbana. Decreto 2187/78 de 23 de junio BOE 223 de 18 de septiembre de 1.978.
- Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado por Decreto 60/2010 de 16 de marzo.
- Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en Suelo No Urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía

TRAMITACIÓN:

El presente documento es la primera versión del Plan Especial, y se redacta para ser aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local

2.- Antecedentes Históricos

2.1 EL POBLAMIENTO HISTÓRICO EN LA SEGUNDA MITAD DEL SIGLO XX EN ANDALUCÍA.

En la exposición de motivos de la LOUA se define el Hábitat Rural Diseminado (HRD) como *el que da soporte físico a asentamientos dispersos de carácter estrictamente rural y que responden a ciertos procesos históricos, como han podido ser iniciativas de colonización agraria, que precisan de determinadas dotaciones urbanísticas, pero que por su funcionalidad y carácter disperso no se consideran adecuados para su integración en el proceso urbano propiamente dicho.*

En el Art.46.1.g) se especifica que el Hábitat Rural Diseminado es el que cuenta con las características de:

Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar.

A fin de acotar una fecha a partir de la cual se puede considerar un proceso como histórico y a partir de una observación del poblamiento de Andalucía en general, a la luz de los datos que existen sobre la evolución de los efectivos totales de población, saldos migratorios y diversa bibliografía específica sobre el despoblamiento del mundo rural, teniendo en cuenta datos poblacionales y hechos históricos relevantes para el mundo rural en la segunda mitad del siglo XX, se ha considerado como histórico no una fecha sino un intervalo, entre 1975 y 1984, teniendo en cuenta que los fenómenos de despoblamiento del mundo rural se sucedieron hasta estas fechas y que a partir de aquí el campo comenzó de nuevo a fijar población.

Hasta 1975 se produce un despoblamiento generalizado de Andalucía, acusándose de manera más evidente en el mundo rural, siendo éste el punto histórico de población más bajo del siglo XX. A partir de 1984 este despoblamiento comienza a cambiar gracias a la puesta en marcha de iniciativas como el subsidio agrario, el PER y la posterior entrada de España en la C.E.E. Los saldos migratorios negativos de muchas zonas andaluzas demuestran que hasta esta época, predominan las salidas del campo a la ciudad o directamente del campo a otras comunidades o al extranjero.

Esta afirmación es evidentemente una generalidad, hay comarcas andaluzas que siguen perdiendo efectivos hasta el censo del 2001 (Axarquía, Serranías de Ronda y Cádiz) y otras que tienen saldo positivo a lo largo de toda la segunda mitad del siglo XX (Campiñas del Guadalquivir, Vegas de Antequera y Granada), no obstante, la tendencia general es que la dinámica de despoblamiento cambie en el intervalo entre 1975-1984.

2.2 EL POBLAMIENTO HISTÓRICO DEL JEREZ RURAL.

En el caso de Jerez los datos de población totales para el municipio desde los años 50 hasta el último censo de 2001 no son negativos en ningún momento. El amplio término municipal y sus posibilidades agrícolas hicieron que desde principios del siglo XX se acometieran diversos proyectos de colonización y puesta en regadío de numerosos terrenos.

A partir de los años 30, a través del Instituto de Reforma Agraria (I.R.A.) se desarrolla un plan de repartición de tierras a los colonos que dio origen a los poblados de colonización que hoy son entidades consolidadas. Durante la guerra civil se produjeron expulsiones de colonos de estos poblados; los desalojados que pudieron no abandonaron la zona y levantaron chozas por los ensanches de las vías pecuarias o en los márgenes de los caminos. Así nacieron los poblados origen de las actuales entidades de El Torno, La Barca de la Florida, La Ina, Majarromaque, Los Albarzones o Cuartillo (en la actualidad todas son SU, o SUNC).

En los años 50 y 60 el Instituto Nacional de Colonización (I.N.C.) llevó a cabo una serie de actuaciones con las que se creaba una red de poblados de colonización y de asentamientos diseminados que han originado los actuales asentamientos rurales (como por ejemplo: Rajamancera). El INC no solo distribuyó tierras a los colonos de las nuevas poblaciones, también a los de poblamientos diseminados y a los jornaleros, es decir colonos sin parcela. En esta época llegan personas de los pueblos colindantes e incluso de las provincias de Sevilla y Granada para habitar el campo jerezano.

A partir del año 75, el IRYDA (organismo que sustituyó al I.N.C.) da por finalizadas sus actuaciones en esta zona y en años posteriores se producen varios hechos que determinarán la configuración actual de los asentamientos rurales:

1983 Puesta en marcha del Subsidio Agrario

1984 Se crea el Instituto Andaluz de Reforma Agraria y entra en funcionamiento el PER

A partir de esta fecha, el empuje de estos dos planes y una serie de factores como el regreso de los jubilados pensionistas a su anterior lugar de residencia, así como el atractivo que empieza a cobrar el espacio rural como lugar de recreo y descanso (empezándose a hablar por primera vez de turismo rural), comienzan a fijar población rural.

Se entiende entonces que entre los años 1975 y 1984 se produce un cambio de tendencia en el poblamiento rural que va a conformar el actual paisaje de asentamientos rurales dispersos. Durante este periodo conviven en el campo jerezano las familias que siguen viviendo de la agricultura tanto en poblados de colonización como en diseminados, con las nuevas que se instalan en el espacio rural por el atractivo que comienza a tomar como lugar de recreo. A este fenómeno se le unen las mejoras en infraestructuras y equipamientos a raíz de las demandas vecinales a los primeros ayuntamientos democráticos, que provocan que el mundo rural comience a ser un entorno interesante para tener una residencia, ahora ya, sin la tradicional vinculación agrícola.

2.3 ORIGEN Y EVOLUCIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS EN EL JEREZ RURAL.

A principios del pasado siglo, el término municipal aparecía prácticamente despoblado, con la excepción del núcleo principal y los alrededores. En el resto del término, debido a las malas comunicaciones existentes y las dimensiones de las fincas, que obligaban a la permanencia en las mismas de una población reducida, aparecían muy dispersas construcciones vinculadas a la explotación del latifundio.

La evolución de los cultivos y las reformas agrarias llevadas a cabo trajeron como consecuencia el progresivo aumento de población permanente en los terrenos que comenzaban a ser cultivados. Todo esto generó, a la vez, un fuerte crecimiento de una población jornalera y temporal que ayudaba en las faenas del campo. Era, por tanto, cada vez más necesario alojar a esta población, lo que se realizaba alrededor de los Cortijos, en zonas designadas por los patronos o en descansaderos y cañadas próximos a las fincas de trabajo.

Así mismo, el aprovechamiento ganadero del territorio necesitaba de edificaciones que prestasen servicios, tanto en vías pecuarias como en las fincas donde se alojaba el ganado y el personal a su cuidado. Dichas edificaciones se ubicaban en lugares estratégicos como cruces de caminos, cercanías a puentes sobre ríos o descansaderos, y prestaban servicios como hospedaje o refugio del ganado.

Con la intensificación del regadío y la colonización por parte del I.R.A. y después por el I.N.C., la demanda de mano de obra de las viñas y el empobrecimiento general del país (especialmente en las zonas serranas), aumentó considerablemente el número de jornaleros temporales en el término, desbordándose las posibilidades de alojamiento en los Cortijos. Es así como proliferan gran número de asentamientos en vías pecuarias, mediante la ocupación pacífica de éstas y en algunos casos, en torno a edificaciones que daban servicios a las mismas. Dichas edificaciones comienzan siendo chozas con un carácter exclusivamente temporal, pero con el tiempo evolucionan en su calidad y van adquiriendo carácter definitivo. Este es el origen de lo que estudiamos como Asentamientos Espontáneos.

El I.N.C., ante las necesidades de alojar a esa población creciente en poblados donde la planificación vaya por delante de la espontaneidad, propone la creación de poblados no superiores a los 1.000 habitantes, atendiendo a criterios como la proximidad a las tierras de cultivo y la cercanía entre los poblados. Es así como comienza a poblarse de forma planificada el término municipal. Los poblados de colonización que se consolidaron merecieron su clasificación como suelo urbano en el P.G.O.U. de 1.984.

En algunos casos cuando las dimensiones de las zonas colonizadas no suponían suficiente entidad que justificase un poblado, se recurría a edificaciones en diseminado, lo que ha servido para generar en su entorno algún asentamiento espontáneo posterior.

Nos encontramos pues que frente a las construcciones que los grandes propietarios realizaban dentro de sus explotaciones y aquellas otras que el INC planificaba en las zonas que colonizaba mediante poblados o diseminados, surgen otras espontáneas de muy distinto carácter, construidas por jornaleros que accedían de forma temporal a un trabajo agrícola.

Los condicionantes históricos, económicos y socio-políticos que las motivaron, su directa relación con el sistema productivo del momento y la incapacidad de la Administración para resolver el alojamiento de esos obreros, para nada permiten aplicar el calificativo de marginal a estos asentamientos tradicionales de la población.

En los últimos años el fenómeno se ha hecho más complejo al tener lugar procesos de parcelaciones urbanísticas que han generado asentamientos, e indiscriminadas ocupaciones de cañadas para edificaciones de segunda residencia o de primera residencia para familias directamente vinculadas al núcleo principal. Si bien, algunos de estos asentamientos constituyen verdaderos núcleos rurales dotados de las infraestructuras urbanísticas básicas y con un marcado carácter de irreversibilidad.

3.- Estudio-Diagnóstico de los Núcleos de El Mojo y Baldío Gallardo

3.1 DESCRIPCIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS. EVOLUCIÓN.

La descripción de los asentamientos de El Mojo y Baldío Gallardo en la Memoria del PGOU vigente es la siguiente (Capítulo 4. Anexo. Propuesta de Tratamiento Urbanístico de los Núcleos Poblacionales Dispersos del Término Municipal; 1.- Análisis del Sistema Poblacional Disperso; 1.3 Descripción de los Asentamientos):

El Mojo:

Asentamiento de escasa entidad y población medianamente vinculada a la explotación agrícola de la tierra que ronda el centenar y medio. Se sitúa en la Cañada de Alquillos que discurre perpendicularmente a la A-381 (Jerez-Los Barrios) en el Km. 16.

Carece de algunas infraestructuras urbanísticas básicas, y sólo posee equipamientos educacional parvulario y sede vecinal.

Su morfología es lineal y medianamente concentrada en la zona de la Carretera tendiendo a la dispersión a medida que se aleja de ésta en la margen izquierda. Así mismo, aparece un cierto grado de dispersión, aunque menor en la zona sur, continuación de la cañada por la margen derecha.

La tipología dominante de la zona central primitiva, a ambos márgenes de la carretera, es la de vivienda unifamiliar aislada con muy poca distancia de separación entre ellas, adosándose de dos en dos en algunos casos. La tipología de la zona dispersa es la de unifamiliar aislada con acceso desde el antiguo paso central de la cañada usurpada.

Aunque su grado de crecimiento no es muy alto, sí resulta preocupante la progresiva ocupación de la cañada lo que facilita una excesiva superficie de terreno que puede ser edificada, dándose dicho proceso para viviendas de segunda residencia.

Posibles orígenes:

Ocupación de vía pecuaria por parte de población ligada a labores agrícolas desarrolladas en los latifundios circundantes, apareciendo algunas edificaciones aisladas ya en la foto aérea de 1956.

Se detecta un crecimiento en el decenio 85-95 de 19 edificaciones, es decir, un 26% sobre el total, ralentizándose este en el periodo 95-2008 el crecimiento con una sola edificación, es decir, un 1,3% del total, por lo que el crecimiento reciente del núcleo, desde el año 1985 representa un 27,3% del total de edificaciones existentes.

Indicadores principales:

- o Población: 163 Habitantes. (76 hombres-87 mujeres)
- o Nº de edificaciones: 73 (zona central: 31, zona dispersa: 44).
- o Nº de viviendas aproximado: 70
- o Equipamientos: Centro de Barrio
- o Extensión aproximada del ámbito:76.243 m2
- o Solicitudes de legalización presentadas: 13
- o Expedientes de ilegalidad incoados posteriores al vuelo de 1992 y anteriores al de 1997: 2
- o Expedientes de ilegalidad incoados posteriores al vuelo de 1997: 4

La Vía Pecuaria cuenta con propuesta de deslinde de la CMA.

Baldío del Gallardo:

Asentamiento tradicional de pequeñas dimensiones y población cercana al medio centenar, muy vinculada a las labores agrícolas.

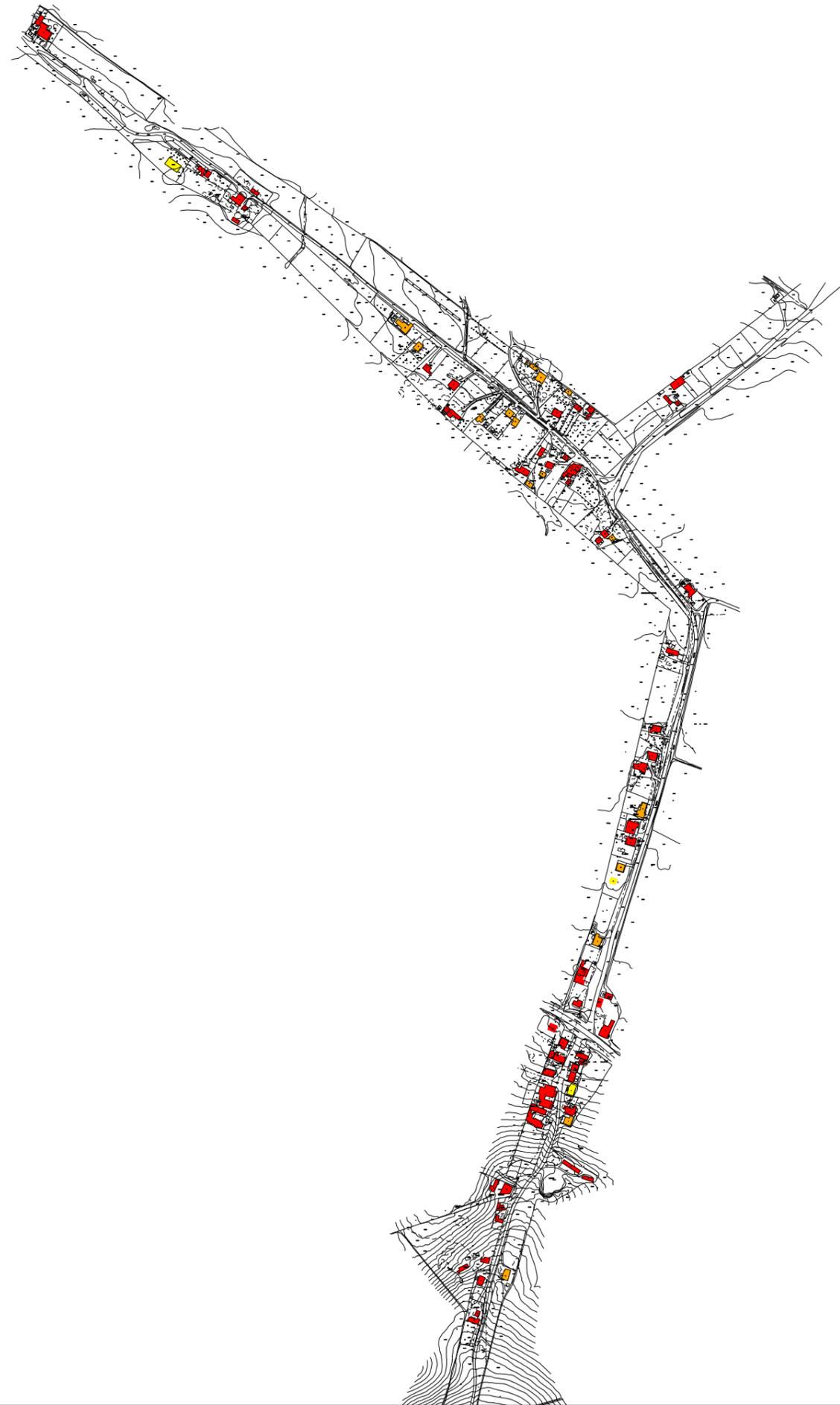
Se sitúa en la A-381 (Jerez-Los Barrios) en las inmediaciones del Kilómetro 17 y tiene una superficie de 53.550 m2 y usurpa en parte el trazado de la Cañada Real de Lomopardo y Medina.

No posee equipamientos ni infraestructuras urbanísticas, con excepción de la electricidad.

La morfología del asentamiento es dispersa, las edificaciones son residencia habitual de sus habitantes y no presenta problemas de crecimiento.

La Vía Pecuaria afectada cuenta con propuesta de deslinde de la CMA.

A continuación se incorporan planos y fotos aéreas que indican la evolución de los núcleos.

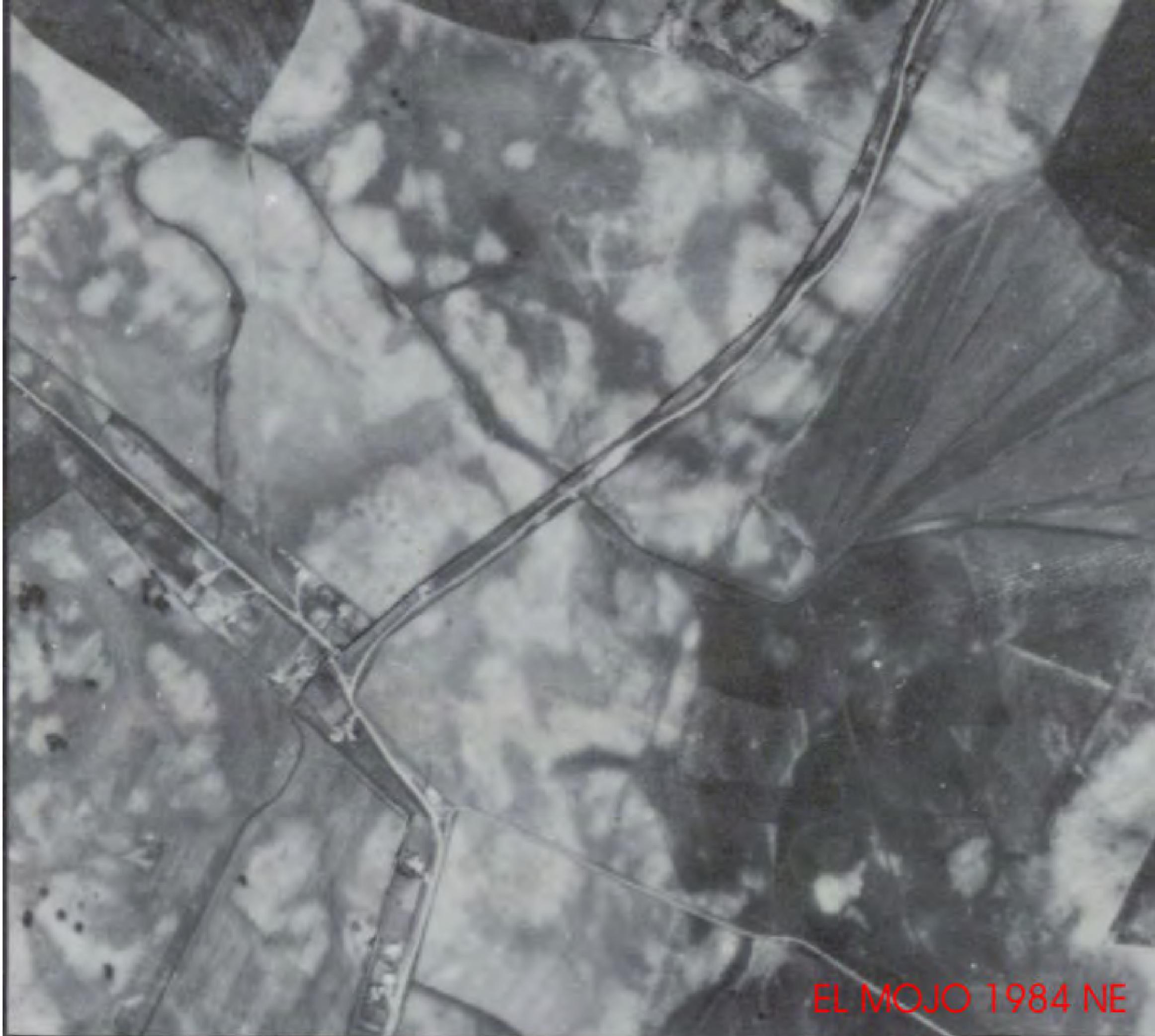


- EDIFICACION EXISTENTE ANTERIOR A 1984
- EDIFICACION SURGIDA ENTRE 1985-1995
- EDIFICACION SURGIDA ENTRE 1995-2007

EL MOJO



EL MOJO 1956



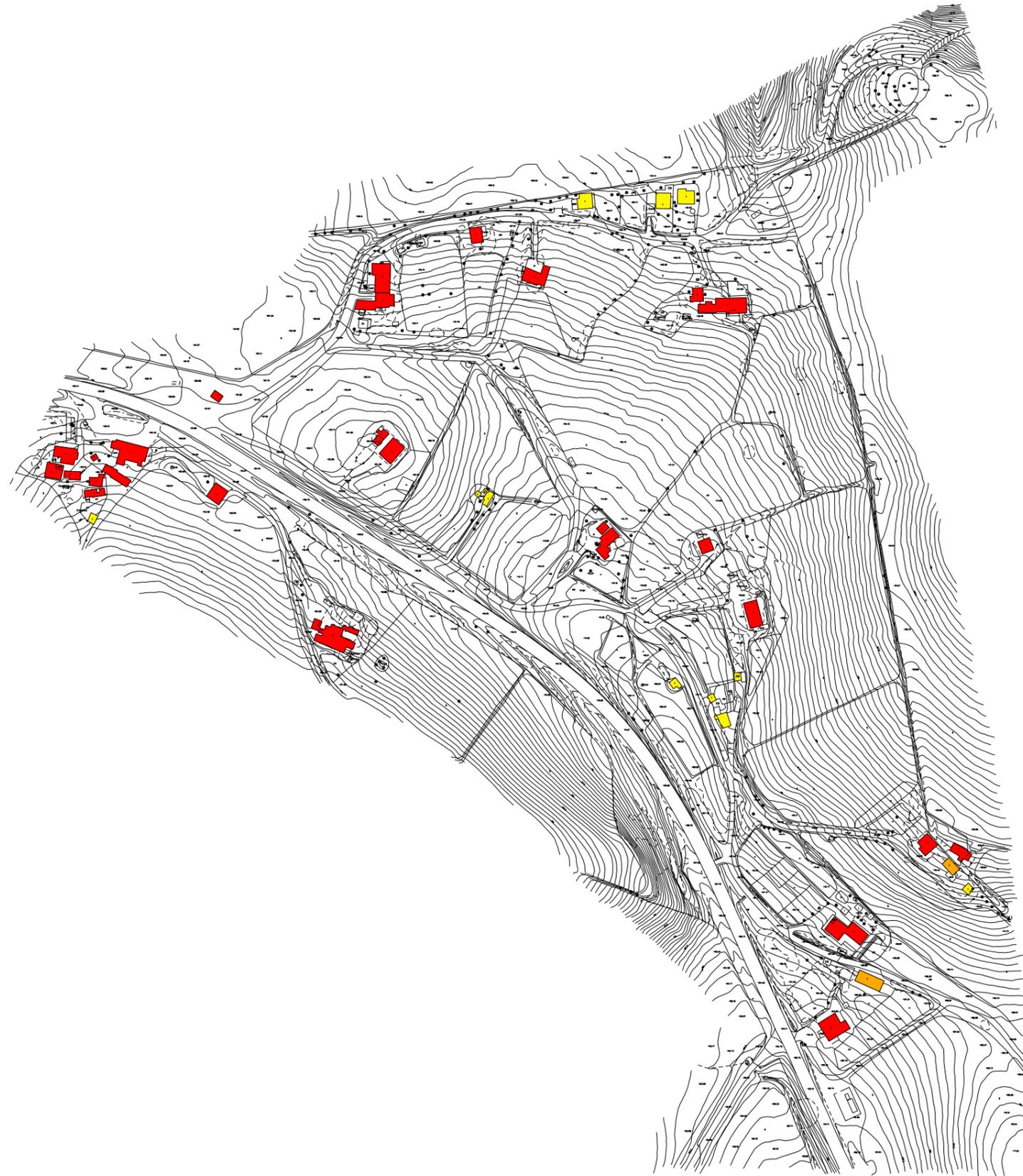
EL MOJO 1984 NE



EL MOJO 1984 SE



EL MOJO 2007



- EDIFICACION EXISTENTE ANTERIOR A 1984
- EDIFICACION SURGIDA ENTRE 1985-1995
- EDIFICACION SURGIDA ENTRE 1995-2007

BALDIO GALLARDO



BALDIO GALLARDO 1956



BALDIO GALLARDO 1984



BALDIO GALLARDO 2007

3.2 ANTECEDENTES EN EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL.

3.2.1 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE 1984

Este instrumento de planeamiento urbanístico general, primero de la época de ayuntamientos democráticos, propone, según su memoria justificativa, la clasificación del suelo no urbanizable sobre criterios de salvaguardia integral de los recursos, tanto agrarios como ambientales y paisajísticos, no mencionando nada de los asentamientos poblacionales en dicha memoria.

Sin embargo, en el artículo 3.7 de las Normas urbanísticas se define el concepto de "Núcleo Rural", que por su interés se reproduce a continuación:

"Art. 3.7 Concepto de núcleo rural.

1. *A los efectos de estas Normas, se entenderá como núcleo rural el asentamiento humano que, aún generando su población necesidades asistenciales y de servicios comunes, está constituido por un agregado de unidades familiares o productivas directa o principalmente vinculadas y económicamente dependientes de la producción agraria local o de sus rentas, y que por la entidad o estructura típica y tradicional del asentamiento no es susceptible de ser delimitado como suelo urbano.*

2. *Excepcionalmente y por razones debidamente justificadas de marcado interés social apreciadas por la Comisión Provincial de Urbanismo, podrán considerarse núcleos rurales aquellos asentamientos de escasa entidad, no tradicionales y no directamente vinculados o dependientes económicamente de la producción agraria pero que cultiven, al menos, un huerto familiar en cada unidad predial o uso comunal para el conjunto, o/y, en su caso, otras instalaciones pecuarias ganaderas, avícolas o apícolas, y se constituyan en régimen cooperativo de copropietarios y en mancomunidades; además de las oportunas condiciones urbanísticas que se impusieran para los adecuados servicios, salubridad, higiene, seguridad y adecuación al entorno (art. 73, 181 y 182 LS).*

3. *Los servicios individuales o comunales mínimos requeridos por los núcleos rurales –sin perjuicio de que puedan tener o llegar a tener otros más- son: acceso rodado y agua en pozo o fuente común y saneamiento en fosa séptica individual o recuperable/reciclable con garantías técnicas de no contaminación freática.*

4. *Por ampliación o agregación a una unidad familiar o asentamiento tradicional existente del número 1 anterior podrán construirse hasta un máximo de tres viviendas, según cada zona, y autorizarse hasta tres unidades de camping o acampada con los servicios en la vivienda, y con todas las condiciones siguientes en todos los casos:*

- a) *Ser directamente dependientes como usos condicionados secundarios, de todos los servicios de la unidad matriz, sin autonomía de enganche.*
- b) *No segregarse de la finca matriz, permaneciendo la propiedad proindiviso con la misma o en alquiler, aunque aquella fuese divisible en otras unidades mínimas de cultivo o edificación, conforme a los arts. 3.4.3 o 3.6.5 y concordantes.*

- c) *No distanciarse de la edificación existente más de tres metros, debiendo integrarse con ésta en un continuo rural, arquitectónico y armónico (art. 73 LS).*

Art. 3.8 Condiciones generales de la edificación

1. *En el Suelo No Urbanizable y en el Urbanizable sin PAU, no se podrán realizar otras construcciones o instalaciones, sin perjuicio de su eventual prohibición o limitación en el suelo especialmente protegido en que se hallaren o en las zonas o subzonas en que expresamente se señale con las condiciones objetivas que se pretendan (arts. 85.1, 73 LS y 98 RP), que:*

- a) *Las destinadas a explotaciones agrarias o agrícolas, ganaderas, forestales o mineras, que guarden estrecha vinculación con la naturaleza, destino y carácter de la explotación agraria y se ajusten, en caso de existir, a los Planes y Normas específicas de regadío, concentración, explotación, etc., en la localidad (ver art. 3.4.8 anterior).*
- b) *Las necesariamente vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras y servicios públicos en las zonas respectivas a que se refiere el Suelo No Urbanizable de Protección de Comunicaciones de estas Normas.*

1. *Sin embargo, podrán autorizarse potestativamente, mediante el procedimiento singular del planeamiento especial del art. 43.3 LS (art. 147.4 RP y 44.2 RG; ver Título IX de las presentes), edificaciones e instalaciones:*

- a) *De utilidad pública o interés social que hubiesen de emplazarse necesariamente en el medio rural.*
- b) *Industrias nocivas o peligrosas necesariamente alejadas de la población, en lugares donde el Plan lo autorizase o recomendase.*
- c) *Edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares donde, por aplicación del art. 4.6 precedente, no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población.*

2. *Los tipos de construcciones habrán de ser adecuadas a su condición aislada, conforme a las presentes Normas, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas (art. 85.1.3ª LS).*

3. *A tal efecto las construcciones en el medio rural, a que se refiere esta clase de suelo, utilizarán soluciones constructivas, materiales, colores, textura, formas, proporciones, huecos y carpintería, tomadas de la arquitectura tradicional o típica, en consonancia con las muestras autóctonas próximas en la misma zona. (En general queda prohibida la utilización de fibrocemento o pizarras para las cubiertas o fachadas –salvo instalaciones industriales- y elementos o soluciones formalmente disonantes, llamativas u ostentosas no acordes con el ambiente en que se hallaren, en virtud del art. 73 LS y 98 RP.*

4. *Las limitaciones generales a la nueva edificación de esta clase de suelo y para todas las zonas serán:*

- a) *Altura máxima de cornisa, medida sobre cada punto de la rasante natural del terreno: dos plantas y 6 m; permitiéndose hacer semisótano, cuando se trate de edificaciones hoteleras*

u otros usos colectivos, previo Plan Especial, que no excederán de tres plantas y 10 m. de alto, ni longitudes de fachada superior a 15 m. en línea recta.

- b) Edificación aislada por los cuatro costados y pendiente de cubierta igual o menor a 50% (aprox. 30 grados) sobre la horizontal, con teja curva o plana preferentemente, carpintería de color y formas en todo caso como las tradicionales próximas a la zona, debiendo estarse a lo exigido en el art. 9.24 y Parte II, Título I.
- c) Los cerramientos o vallados de la parcela de cualquier uso (vivienda, industria, etc) serán como las tradicionales con materiales autóctonos de la zona o, en otro caso, serán diáfanos o de vegetación o llevarán un murete de fábrica no superior a 0,60 m. de alto en cada punto del terreno con pilares, postes o machones, en su caso, de hasta 1,70 m. de alto medidos de igual forma y entre éstos se colocarán celosías, reja metálica o de madera hasta dicha altura, completándose solamente con vegetación por detrás y por encima. En determinados lugares de protección de vistas, por virtud del art. 73.b LS (98.2.b RP), podrán ser prohibidos cerramientos que de uno u otro material sobrepasen los 1,20 m.

5. En todos los casos de edificaciones o instalaciones autorizadas en esta clase de suelo, se estará obligatoriamente a lo dispuesto con carácter general en el art. 73 de la Ley del Suelo y 36.c y 98 del Reglamento de Planeamiento, así como a la tramitación general prevista en el art. 43.3 de la Ley del Suelo, además de los trámites previstos que, en su caso, se establecen en el art. 9.25 de las presentes.

6. En la tramitación de expedientes de concesión de licencias para la construcción de edificaciones destinadas a explotaciones agrarias se exigirá, además de la documentación general, un documento acreditativo de ajustarse a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, o de ser conforme a los usos agrarios la explotación, expedido por la Delegación Provincial de este Departamento. En otros casos se aportará copia de la inscripción en el Registro de la Propiedad y documento notarial de compraventa donde se especifiquen las condiciones de la enajenación, en este caso (art. 62 LS y 44 –por remisión del 45- del Reglamento de Gestión)."

Por tanto, vemos que ya en 1984 se reconoce la complejidad de la estructura poblacional y habitacional del Término Municipal de Jerez, que escapa de las categorizaciones que tradicionalmente se han mantenido en general en la legislación urbanística española y en particular en la andaluza, en las que solo han tenido cabida los asentamientos que respondieran a las características de lo definido como "urbano", sin duda alertadas por el peligro que supone la "ruptura" del territorio por la aparición de un continuo construido difícil y costoso de dotar y atender.

3.2.2 PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA DE 1995

Este documento, a partir de un mayor análisis territorial del término, aborda ya claramente la singularidad de los asentamientos dispersos que aparecen en el mismo, analizándolos en la Memoria y regulándolos desde el punto de vista urbanístico en las Ordenanzas.

Así, en la Memoria Justificativa se dice lo siguiente:

4. Núcleos Rurales:

Son aquellos asentamientos humanos espontáneos en suelo no urbanizable de escasa entidad, cuya población está directa o principalmente vinculada y económicamente dependiente de la producción agrícola local o de sus rentas.

Los objetivos que se establecen para estos núcleos serán los de contener el crecimiento de sus construcciones, posibilitando exclusivamente el crecimiento vegetativo de forma ordenada e impidiendo la implantación de industrias y viviendas de segunda residencia.

Se han considerado núcleos rurales los siguientes:

- a) **Núcleos Rurales Consolidados:** Son aquellos de mayor entidad y que presentan un elevado grado de terminación e irreversibilidad:
- Cuartillos
 - Gibalbín
- b) **Núcleos Rurales Semiconsolidados:** Son núcleos de menor entidad y grado de terminación que los anteriores:
- Rajamancera-Cañada del León
 - Los Repastaderos
 - Las Tablas
 - El Boquete
 - El Cuervo (núcleo rural asimilado)

Igualmente en el término se constata la presencia de diseminado rural tradicional.

Son asentamientos de marcado carácter tradicional y fuerte vinculación agrícola. Sus habitantes son en su totalidad de primera residencia, presentando una pequeña entidad y sin problemas de crecimiento.

No se admitirá su crecimiento, si bien a las edificaciones existentes se les permitirá su conservación y mejora.

En las parcelaciones históricas se propugnará su reconducción hacia huertos de ocio.

Al margen de estas circunstancias, existen diseminados en fuerte transformación.

Son aquellos que hace unos años eran de escasa entidad en los que recientemente se están dando fuertes procesos de crecimiento incontrolados de reparcelaciones urbanísticas y de edificaciones ilegales para segunda residencia. Existe en ellos un gran riesgo de formación de núcleos de población carentes de servicios urbanísticos básicos.

Las repercusiones de su crecimiento serán de gran gravedad, siendo por tanto el objetivo más inmediato impedir crecimiento de ningún tipo.

En este grupo se encuentran: Magallanes, Puente de la Guareña, Cañada del Pinto, El Mojo y Cañada de Puerto Real."

Y en las Normas Urbanísticas se dispone lo que sigue:

Art. 355 Objetivos y naturaleza.

1. **Objetivos.** Contener el crecimiento de sus construcciones, posibilitando exclusivamente el crecimiento vegetativo de forma ordenada e impidiendo la implantación de industrias y viviendas de segunda residencia.

2. **Naturaleza.** Son aquellos asentamientos espontáneos de carácter rural cuyos núcleos, aunque de menor entidad, presentan grados de consolidación que los convierte en irreversibles.

Se considerarán núcleos rurales, a los efectos del presente Plan, los que a continuación se detallan, clasificándose en dos grupos en función del grado de consolidación que presentan:

a) **Núcleos Rurales Consolidados:**

Son los núcleos rurales de mayor entidad y con un elevado grado de terminación e irreversibilidad. Estos núcleos son:

- Cuartillos
- Gibalbín

b) **Núcleos Rurales Semiconsolidados:**

Son núcleos rurales de menor entidad y grado de terminación que los anteriores:

- Rajamancera-Cañada del León
- Los Repastaderos
- Las Tablas
- El Boquete

3. No tendrán la consideración de núcleo rural los diseminados rurales tradicionales ni los diseminados en fuerte transformación localizados en los planos de ordenación.

Las edificaciones existentes en los diseminados rurales tradicionales estarán a lo dispuesto en el art. 365.1.4º.

4. Será de aplicación las Normas del art. 357 al asentamiento colindante con el núcleo de El Cuervo.

Art. 356 Usos prohibidos.

Cualquiera que no esté previsto en el apartado siguiente y especialmente los usos industriales y de actividades no acordes con el carácter rural y las necesidades básicas de servicios de su población. Se prohíbe cualquier uso o edificación fuera de la zona delimitada como núcleo rural.

Art. 357 Edificaciones y usos admisibles

1. En las zonas delimitadas como núcleos rurales contemplados en el presente Plan, será uso admisible la edificación existente destinada a vivienda habitual de los residentes en el núcleo, pudiéndose autorizar construcción de nueva planta de vivienda habitual para los descendientes directores de primer grado, de aquéllos. Sólo se considerará residente aquél que conste en el Padrón Municipal como tal por un plazo superior a cinco años.

Las construcciones se ajustarán a las condiciones generales establecidas en el art. 302 y específicamente, a las siguientes:

a) La parcela mínima por vivienda será de 300 m² y deberá acreditarse su titularidad. No obstante, se admitirá la legalización de vivienda existente a la entrada en vigor del Plan, con parcela inferior a la establecida.

b) La vivienda será aislada, con una superficie máxima construida de 150 m² y altura de 2 plantas.

2. Se admite el pequeño comercio y los servicios de interés general, en proporción a la demanda de la población del núcleo rural; y estarán sometidas las construcciones a las características anteriormente señaladas.

3. En todo caso, deberán adoptarse medidas de protección de los aspectos medioambientales de seguridad y salubridad públicas.

4. Las edificaciones y cerramientos respetarán la línea de edificación consolidada en la zona, no perturbando los pasos históricos ni la integridad de los caminos y vías públicas. En todo caso, como mínimo, se separarán del eje del camino cuatro metros.

5. Deberá quedar garantizada a cargo del solicitante la solución del abastecimiento de agua, depuración de vertidos y demás conexiones a las infraestructuras.

6. No se autorizará licencia de obra nueva a quién la haya obtenido anteriormente, salvo autorización de la Gerencia Municipal de Urbanismo, por causas justificadas.

7. Todos los núcleos rurales serán declarados Áreas de Tanteo y Retracto, a los efectos de lo dispuesto en el art. 291 TRLS y de las presentes Normas.

Sirviendo esta categorización como base para las decisiones que se toman en esta Revisión-Adaptación del PGOU.

3.3 CARACTERIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS

Según el Análisis del Sistema Poblacional Disperso, en la Memoria del PGOU vigente

Algunos de estos asentamientos provienen de decisiones de la Administración, como son los diseminados de colonización, otros son asentamientos espontáneos. Si bien, también se ha originado, en algún caso un proceso de transformación de los diseminados de colonización en asentamientos espontáneos.

Son **Asentamientos Espontáneos** los que se han originado sin que la Administración intervenga en su creación o en su posterior desarrollo. Su existencia es fruto de la agrupación de edificaciones ilegales en un ámbito relativamente reducido del territorio.

Su población demanda servicios urbanísticos mínimos, siendo su origen y vinculación agraria local la nota característica dominante.

Son asentamientos que generalmente se han formado tras la ocupación pacífica de cañadas y descansaderos, instalando, en principio, chozas y chabolas para albergar a los jornaleros que de forma temporal trabajaban las tierras de los alrededores.

Posteriormente, las edificaciones fueron mejorándose, llegándose a dar hoy en día, procesos de primera y segunda residencia de familias dependientes directamente del núcleo de Jerez.

Dada la diversidad de estos asentamientos se hace difícil su clasificación y agrupación en categorías homogéneas, ya que cada uno en sí reviste peculiaridades que lo distingue de los demás.

Podemos atender a distintas variables para determinar posibles clasificaciones:

- Según su entidad poblacional (no de extensión):
 - Grandes: Cuartillos – Gibalbín – Mesas del Corral
 - Medianos: Rajamancera/Cañada del León - Los Repastaderos /Las Pachecas - Las Tablas - El Mojo - Mesas de Santa Rosa-Pozo Romano - Puente de La Guareña, El Cuervo
 - Pequeños: Añina - Barriada de La Inmaculada - Baldío Gallardo - Cañada del Carrillo - El Polila - Magallanes - Cañada de Puerto Real.
- Según la morfología o disposición de las parcelas y edificaciones:
 - Lineales: Cuartillos - Gibalbín – Rajamancera/Cañada del León - Los Repastaderos/Las Pachecas - Cañada del Carrillo - El Mojo - Puente de La Guareña - Cañada de Puerto Real, El Cuervo
 - Concentrados: Añina - Barriada de La Inmaculada El Polila - Mesas del Corral.
 - Dispersos: Las Tablas - Baldío Gallardo - Magallanes - Mesas de Santa Rosa-Pozo Romano.
- Según la titularidad del terreno sobre el que se asientan:
 - De dominio privado: El Polila
 - De dominio público (vías pecuarias): Cuartillos - Gibalbín – Rajamancera/Cañada del León - Los Repastaderos/Las Pachecas - Barriada de La Inmaculada - Cañada del Carrillo - El Mojo - Puente de La Guareña - Mesas del Corral – El Cuervo - Cañada de Puerto Real.
 - Mixto: Las Tablas - Baldío Gallardo – Añina - Magallanes - Mesas de Santa Rosa-Pozo Romano-
- Según la vinculación de los habitantes al cultivo de la tierra u otras actividades:

- Rurales propiamente dicho: Rajamancera/Cañada del León - Los Repastaderos/Las Pachecas - Las Tablas - Añina - Barriada de La Inmaculada - Baldío Gallardo - Cañada del Carrillo - El Mojo - El Polila - Magallanes - Mesas de Santa Rosa/Pozo Romano - Puente de La Guareña - Cañada de Puerto Real.

- Rurales con tendencia a la diversificación: Cuartillos - Gibalbín - Mesas del Corral

- Según su origen:

- Tradicionales: Cuartillos - Gibalbín – Rajamancera/Cañada del León - Los Repastaderos/Las Pachecas - Las Tablas - Añina - Barriada de La Inmaculada - Baldío Gallardo - Cañada del Carrillo - El Mojo - El Polila- Mesas de Santa Rosa/Pozo Romano.

- De reciente creación: Magallanes - Puente de La Guareña -Mesas del Corral - Cañada de Puerto Real.

- Según la permanencia mayoritaria de sus habitantes:

- De primera residencia: Cuartillos - Gibalbín - Rajamancera/Cañada del León - Los Repastaderos/Las Pachecas - Las Tablas - Añina - Barriada de La Inmaculada - Baldío Gallardo - Cañada del Carrillo - El Polila - Mesas de Santa Rosa/Pozo Romano - Mesas del Corral.

- De segunda residencia: Magallanes.

- Mixtos: El Mojo - Puente de La Guareña, El Cuervo, Cañada de Puerto Real

- Según el nivel de consolidación y atendiendo al grado de adquisición de infraestructuras y equipamientos y su grado de "Terminación":

- Consolidados: Cuartillos - Gibalbín - El Polila - Mesas del Corral.

- Semiconsolidados: Rajamancera/Cañada del León - Los Repastaderos/Las Pachecas - Las Tablas - Añina – Barriada de La Inmaculada - El Mojo - Mesas de Santa Rosa/Pozo Romano – El Cuervo.

- No Consolidados: Baldío Gallardo - Cañada del Carrillo - Magallanes - Puente de La Guareña - Cañada de Puerto Real.

- Así como atender a otros aspectos como pueden ser su reversibilidad y las repercusiones de su crecimiento.

Para realizar una clasificación de estos asentamientos que nos permita el análisis, la fijación de objetivos y la propuesta de actuación desde este Plan, resulta insuficiente clasificarlos desde un sólo punto de vista. Parece lógico, por tanto, establecer categorías lo más homogéneas posible, atendiendo al máximo de variables señaladas anteriormente. Resultado de lo anterior es la clasificación de los asentamientos en las siguientes categorías: Núcleos Rurales, Diseminado Rural Tradicional y Diseminado en fuerte transformación.

Núcleos Rurales:

Son los asentamientos de mayor entidad, teniendo la consideración de verdaderos núcleos humanos, demandantes de un determinado nivel de servicios urbanísticos. Su carácter es fundamentalmente agrícola pero se dan procesos de diversificación hacia otras actividades. La mayoría de sus habitantes son de primera residencia, aunque cada vez la vinculación con el núcleo principal sea

mayor. Dada la entidad que presentan, la calidad de sus edificaciones, su tendencia al crecimiento y el establecimiento definitivo de sus habitantes, resultan prácticamente irreversibles. Cabe la subdivisión de este grupo en dos, atendiendo al grado de consolidación de los mismos.

- a) Núcleos rurales consolidados.- Son aquellos de mayor entidad y con un elevado grado de terminación. Sus necesidades de crecimiento están justificadas por su población o su distancia al núcleo principal. En este grupo se encuentran: Cuartillos y Gibalbín. Aparte quedaría el núcleo de Mesas del Corral, englobado ya por el PGM de 1995 en el suelo urbano de La Barca de la Florida.
- b) Núcleos rurales semiconsolidados.- Son aquellos asentamientos de entidad menor que los anteriores y que presentan un menor grado de terminación.

Sus crecimientos son menores, al tender parte de la población creciente a ubicarse en el núcleo principal o en Entidades Locales Menores, dada la proximidad a éstas y la falta de servicios.

En este grupo se encuentran: Rajamancera-Cañada del León, Los Repastaderos-Las Pachecas, Las Tablas.

Incluiremos por asimilación en los Núcleos Rurales al asentamiento en la zona de nuestro término de El Cuervo.

Diseminado Rural tradicional:

Son asentamientos de marcado carácter tradicional y fuerte vinculación agrícola. Sus habitantes son en su totalidad de primera residencia. Su entidad es pequeña y no presenta tendencias de crecimiento, ya que su población creciente tiende al núcleo principal dada su proximidad y la falta de servicios.

En este grupo se encuentran: Añina, Baldío Gallardo, Bda. La Inmaculada, Cañada del Carrillo, El Polilla, Mesas de Santa Rosa-Pozo Romano.

Diseminado en fuerte transformación:

Son diseminados espontáneos que hace algunos años eran de muy escasa entidad o nula y, en los que recientemente se están dando fuertes procesos de crecimiento incontrolados de parcelaciones urbanísticas y de edificaciones ilegales para segunda residencia. Existe en ellos un grave riesgo de formación de núcleos de población de gran entidad, carentes de servicios urbanísticos básicos. Las repercusiones de su crecimiento serían de gran magnitud.

En este grupo se encuentran: Magallanes, Puente de la Guareña, El Mojo, Cañada de Puerto Real.

Los objetivos pretendidos por el Plan para estos asentamientos son los siguientes:

- a) Reconocimiento de la existencia de formas de asentamientos humanos tradicionales en el término, permitiendo el acceso a la legalidad de las edificaciones existente en ellos.
- b) Protección de los recursos naturales así como del entorno físico en el que se producen los asentamientos, respetándose las protecciones establecidas por el Plan para las Zonas en las que se ubican y la integridad del dominio público. Especialmente en los asentamientos en fuerte transformación.
- c) Impedir el crecimiento desmesurado de los núcleos rurales mediante la delimitación restrictiva de las zonas que, por su consolidación tienen la consideración de núcleo. Se posibilitará el

crecimiento vegetativo de los mismos, relegándolo exclusivamente, al interior del área delimitada por el Plan.

- d) Posibilitar en los núcleos rurales la dotación de servicios privados en la proporción que demande la población del núcleo para la satisfacción de sus necesidades básicas, impidiéndose la implantación de usos industriales o no acordes con el carácter y entidad del núcleo.

Una vez realizado el análisis de los asentamientos y su clasificación en los tres grupos señalados anteriormente, el Plan de 1995 establecía las siguientes propuestas de actuación para cada grupo, de acuerdo a los objetivos generales marcados:

- a) Para los que merezcan la consideración de Núcleo Rural se propone el reconocimiento de su existencia en cuanto suponen asentamientos que por su entidad, por la irreversibilidad que presentan, por su grado de consolidación y terminación, y por su origen y marcado carácter agrícola demandan un estatus que posibilite la habilitación legal de lo existente, la mejora de la calidad de vida de sus residentes y su crecimiento vegetativo, sin dejar de perder su carácter de Suelo No Urbanizable. A fin de controlar su crecimiento y organizarlo, se delimitará la zona que comprende el Núcleo Rural y en la que se permitirá la edificación de vivienda a los hijos de residentes en el Núcleo, siempre que se acredite la titularidad del terreno.

En los casos de existencia de vías pecuarias incluidas en la delimitación de Núcleo Rural, la propuesta del Plan debe consistir en el mantenimiento del carácter e integridad del dominio público, salvo que el organismo al que se encuentra adscrita la titularidad de la vía pecuaria proceda a su desafectación, previa acreditación fehaciente de su innecesariedad, y sin perjuicio de que constatada esta circunstancia, se considere conveniente su mutación demanial con el fin de ser destinadas a otros usos públicos antes de proceder a su desafectación.

Para estos asentamientos, se incluye en la documentación gráfica la propuesta de delimitación de la zona considerada como Núcleo Rural y en la que se posibilita la edificación en las condiciones fijadas.

- b) En los Diseminados Rurales Tradicionales se propone el reconocimiento de la existencia de formas de asentamientos tradicionales que mantienen la característica rural de su origen, pero ni su entidad ni las tendencias de crecimiento son de la magnitud de los anteriores. El Plan permitirá el reconocimiento de las edificaciones existentes vinculadas a su origen, permitiendo el acceso de las mismas a la legalidad. No se permitirán más obras que las de adecentamiento, consolidación, mejora y ampliación de las edificaciones que adquieran la legalidad, impidiéndose cualquier edificación de nueva creación que suponga crecimiento del asentamiento.
- c) Por último, para los Diseminados en Fuerte Transformación, que son aquellos asentamientos que si bien presentaban un origen rural y tradicional de muy poca entidad, pero en los que recientemente se está produciendo una gran expansión, incontrolada y desnaturalizada, con el consiguiente deterioro al medio físico y al dominio público, se propone el reconocimiento de las edificaciones tradicionales existentes, anteriores al P.G.O.U. de 1.984 y la declaración de "Fuera de Ordenación" de las edificaciones que se han originado con posterioridad. En los casos en que jurídicamente sea admisible, bien por no prescripción de plazos o por la naturaleza de bien demanial de los suelos, se aplicarán todo tipo de medidas legales y de disciplina urbanística, de manera que se evite un mayor deterioro al medio físico y al dominio público y se impida la formación de núcleos de población incontrolados.

EVOLUCIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS RURALES DISPERSOS

NÚCLEO	CALIFICACIÓN EN EL SNU DEL ASENTAMIENTO SEGÚN PGMO-95	CRECIMIENTO 1985-1995 (s/total)	CRECIMIENTO 1995-2008 (s/total)	EDIFICACIONES EXISTENTES (2008)	HABIT. (2008)	SUPERFICIE DEL ÁMBITO	DENSIDAD DE VIVIENDAS APROXIMADA	EQUIPAMIENTOS EXISTENTES	OCUPACIÓN DE VÍA PECUARIA
CUARTILLOS (OESTE)	Diseminado Rural Tradicional	17 edif. (19%)	6 edif. (7%)	91	250	221.701 m2	3,9 viv/ha	---	SÍ
GIBALBÍN (SUR)	Sistema General en suelo no urbanizable (Vía Pecuaria)	6 edif. (40%)	0 edif.	15	0 No censo	44.509 m2	3,18 viv/ha	---	SÍ
LA INMACULADA	Diseminado Rural Tradicional	8 edif. (23%)	0 edif.	36	140	17.774 m2	19 viv/ha	Iglesia	NO
AÑINA	Diseminado Rural Tradicional	2 edif. (13,3%)	0 edif.	15	45	9.482 m2	10,5 viv/ha	---	NO
POLILA	Diseminado Rural Tradicional	4 edif. (11%)	0 edif.	36	100	15.038 m2	22,6 viv/ha	---	NO
LAS TABLAS	Núcleo Rural Semiconsolidado.	12 edif. (23,5%)	0 edif.	51	212	112.779 m2	4,34 viv/ha	Campo futbol Ed Infantil. Ed. Secundaria. C. Barrio	SÍ
BALDÍO GALLARDO	Diseminado Rural Tradicional	4 edif. (16%)	1 edif. (4%)	25	45	77.936 m2	2,7 viv/ha	---	SI
EL MOJO	Diseminado en Fuerte Transformación	19 edif. (26%)	1 edif. (1,3%)	73	163	204.803 m2	3,4 viv/ha	Centro de Barrio	SÍ
REPASTADERO-PACHECAS	Núcleo Rural Semiconsolidado	16 edif. (15%)	9 edif. (8%)	109	576	82.634 m2	12,34viv/ha	Campo futbol Ed Infantil. Ed. Secundaria. C. Barrio	SÍ
PUENTE GUAREÑA	Diseminado en Fuerte Transformación	62 edif. (36,5%)	8 edif. (4,7%)	170	245	471.940 m2	3,5 viv/ha	Centro de Barrio	SÍ
RAJAMANCERA CAÑADA DEL LEÓN	Núcleo Rural Semiconsolidado	21 edif. (19,6%)	8 edif (7,4%)	107	342	147.235 m2	6,8 viv/ha	Campo futbol Centro Barrio	SÍ
MESAS STA. ROSA – POZO ROMANO	Diseminado Rural Tradicional	7 edif. (9%)	3 edif (3,8%)	79	160	106.018 m2	6,8 viv/ha	Centro Barrio	NO
EL CUERVO (Norte/Sur)	Núcleo Rural Consolidado / SG en SNU (Vía Pecuaria)	-	-	100/30*	Sin datos	76.467 m2 / 36.692 m2*	9,1 viv/ha	Campo futbol	SÍ
CAÑADA DEL CARRILLO	Sistema General en suelo no urbanizable (Vía Pecuaria)	-	-	15	Aprox. 50	111.688 m2	1,36 viv/ha	---	SÍ
MAGALLANES	Diseminado en Fuerte Transformación	37 edif. (53%)	4 edif (5,7)	98	50	368.804 m2	1,3 viv/ha	Centro de Barrio	SÍ
CAÑADA DE PUERTO REAL	Sistema General en suelo no urbanizable (Vía Pecuaria)	-	-	47	No censo	143.965 m2	-	---	SÍ

RESUMEN DEL CARÁCTER DE LOS DOS ASENTAMIENTOS SEGÚN EL PGOU:

EL MOJO:

Es una entidad poblacional Mediana (por tamaño de población); un asentamiento Lineal en cuanto a su morfología; de Dominio Público (Vía Pecuaria), según la titularidad del terreno sobre el que se asienta; propiamente Rural según la vinculación de los habitantes al cultivo de la tierra u otras actividades del sector primario; Tradicional, según su origen; de tipo Mixto, según la permanencia mayoritaria de sus habitantes; es un núcleo Semiconsolidado atendiendo al nivel de consolidación y el grado de adquisición de infraestructuras y equipamientos, y por su grado de terminación. Y se le denomina Diseminado en Fuerte Transformación por ser un diseminado espontáneo que hace algunos años era de muy escasa entidad, y en los que recientemente se están dando procesos de crecimiento incontrolados de edificaciones ilegales para segunda residencia.

BALDÍO GALLARDO:

Es una entidad poblacional Pequeña (por tamaño de población); un asentamiento Disperso en cuanto a su morfología; Mixto, según la titularidad del terreno sobre el que se asienta; propiamente Rural según la vinculación de los habitantes al cultivo de la tierra u otras actividades del sector primario; Tradicional, según su origen; de Primera Residencia, según la permanencia mayoritaria de sus habitantes; es un núcleo No Consolidado atendiendo al nivel de consolidación y el grado de adquisición de infraestructuras y equipamientos, y por su grado de terminación. Y se le denomina Diseminado Rural Tradicional por su pequeña entidad, carácter tradicional y no tener tendencias al crecimiento..

3.4 ESTRATEGIA DE REORDENACIÓN DEL SISTEMA DE VÍAS PECUARIAS Y EL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DISPERSOS EN LA REVISIÓN-ADAPTACIÓN DEL PGOU DE JEREZ

Punto 3 del Anexo al Capítulo 4 de la Memoria

- Reconocimiento de los asentamientos humanos tradicionales no ubicados en vías pecuarias, permitiendo el acceso a la legalidad de las edificaciones, la implantación de un cierto grado de urbanización acorde a su carácter y un comedido crecimiento residencial limitado al crecimiento vegetativo estricto, todo ello en aplicación de las condiciones de los Asentamientos Rurales diseminados de la LOUA.
- Estudio de regularización de los actuales asentamientos tradicionales de gran magnitud y con un alto grado de consolidación y equipamiento, situados en el dominio público de vías pecuarias, previa aplicación de los mecanismos previstos en la Ley y el Reglamento de Vías Pecuarias, es decir, desafectación previa garantía de continuidad de la cañada por medio de un trazado alternativo o en aplicación del art. 31 del D 155/98 considerando la Vía Pecuaria innecesaria.

Dado el coste y la complejidad de planeamiento y gestión que conlleva esta medida, la misma no será posible sino en aquellos casos en los que el asentamiento reúna condiciones suficientes como para entrar en una clasificación de suelo tal que permita la aplicación de

mecanismos redistributivos que garanticen con una equidistribución justa, la adquisición y puesta a disposición de la administración autonómica que tutela la cuestión de las vías pecuarias del trazado alternativo necesario para la desafectación, así como el reparto de cargas derivado de la necesaria reurbanización de los núcleos edificados.

- Estudio de mantenimiento de la continuidad de las vías pecuarias en convivencia con aquellos asentamientos rurales tradicionales de escasa entidad y baja tendencia de crecimiento que pudieran legalizarse y mantenerse al amparo de la figura de Asentamientos Rural Diseminado que establece la LOUA en su artículo 46.
- Mantenimiento de la continuidad de la vía pecuaria mediante los medios legales y de disciplina urbanística que fueran precisos en aquellos diseminados que presenten tendencias de fuerte transformación, con grave incidencia de la segunda residencia y/o con morfologías lineales de tal magnitud que hagan inviable por irracional una consideración como suelo urbano por carecer de las mínimas condiciones que la Ley de Ordenación Urbanística impone para esta clase de suelos.
- Reconocimiento de la red de vías pecuarias del término municipal como patrimonio común al servicio del conjunto de los ciudadanos y su bienestar, a través del establecimiento de una red de corredores ecológicos que preserven ecosistemas en franco retroceso en nuestro entorno y sigan sirviendo de arterias de unión de distintos hábitat dispersos en el territorio.

3.5 PROPUESTAS DE LA REVISIÓN-ADAPTACIÓN DEL PGOU DE JEREZ EN LOS ASENTAMIENTOS DISPERSOS

3.5.1 DESCRIPCIÓN DEL PROCESO DE REGULARIZACIÓN DE LOS NÚCLEOS

Tal y como se establecía en la Estrategia 7 “Reordenación del Sistema de Vías Pecuarias y el Sistema de Asentamientos Humanos Dispersos” del Pre-Avance, los criterios de actuación del presente Plan General sobre esta compleja cuestión (tanto desde el punto de vista técnico-jurídico como desde el punto de vista social), son los siguientes, dependiendo del origen, evolución, extensión, morfología edificatoria, titularidad, uso y nivel de consolidación:

- Propuesta de regularización de los actuales asentamientos tradicionales de gran magnitud y alto grado de consolidación situados en vía pecuaria, planteándose su clasificación como suelo urbano no consolidado por cumplirse en ellos las circunstancias previstas en el artículo 45 de la LOUA.

Es evidente en estos núcleos la necesidad de abordar dos procesos consecutivos para su plena regularización:

^{1º} Desafectación del tramo o vía pecuaria por parte de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, ya sea por aplicación del procedimiento excepcional del artículo 31 del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma Andaluza (D. 155/98) sin trazados alternativos, en el que se dice que “de forma excepcional, previo estudio de cada supuesto y en base a los criterios establecidos en la D.A 3ª del Decreto que aprueba el presente Reglamento, la Consejería de Medio Ambiente podrá

desafectar aquellos tramos de vías pecuarias que hayan perdido los caracteres de su definición o destino, de acuerdo con lo prevenido en la citada disposición y en los artículos 2 y 4 del presente Reglamento...". O bien por aplicación del Capítulo IV del Reglamento, que se refiere a Modificaciones de Trazado y que establece en el artículo 32 que "... por razones de interés público y excepcionalmente y de forma motivada por interés particular, previa desafectación, de acuerdo con la normativa de aplicación, podrá variar o desviar el trazado de una vía pecuaria siempre que se asegure el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y de los trazados alternativos, junto con la continuidad de la vía pecuaria, que permita el tránsito ganadero y los demás usos compatibles y complementarios con aquél".

En este sentido, en el Anexo de Vías Pecuarias se incluyen propuestas de trazados alternativos para todos y cada uno de los tramos de Vías Pecuarias que afectan a los Hábitat Rurales Diseminados.

Estos trazados alternativos conservarán la anchura del trazado original, conforme a lo dispuesto en el reglamento de Vías Pecuarias, debiendo en cada caso, resolverse adecuadamente el cruce con las infraestructuras existentes. Las actuaciones para resolver estos cruces con infraestructuras también se llevarán a cabo en el resto de Vías Pecuarias del término.

2º Es evidente que, una vez desafectada la vía pecuaria, se deberá producir un proceso intermedio de gestión del suelo que se ligará al siguiente apartado.

3º En los casos que nos ocupan estaríamos ante suelos enmarcados dentro de lo establecido en el apartado 2.B.a) del artículo 45 de la LOUA, refiriéndose por tanto a suelos urbanos no consolidados por no comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas precisas, que no tengan estos servicios la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir y además la urbanización allí donde existe precisa de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de forma interior.

Todo ello, extraído literalmente del mencionado artículo 45 de la LOUA, nos lleva a concluir que será preciso para el desarrollo de los asentamientos que resulten clasificados como suelo urbano no consolidado, desarrollarse por medio de Planes Especiales de acuerdo con lo establecido en el apartado 1.c) del artículo 14 de la LOUA, que entre las finalidades de esta figura de planeamiento marca la de *"establecer la ordenación detallada de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior, para la renovación, mejora, rehabilitación o colmatación de las mismas"*.

Este Plan Especial se completará con el pertinente y necesario Proyecto de Urbanización, que como documento de obra establecerá las condiciones de ejecución y los costes de las mismas.

4º Una vez establecida la ordenación pormenorizada y los costes de la actuación, se deberá desarrollar el correspondiente proyecto redistributivo de acuerdo con lo

establecido en los artículos 100 y siguientes de la LOUA, optándose preferentemente por el Sistema de Actuación por Cooperación, definido en los artículos 123 a 128 de la LOUA.

5º Por último, una vez culminado el proceso redistributivo, se podrá proceder a la legalización de las edificaciones que resulten conformes al planeamiento.

Es indudable que dentro de este proceso debe realizarse la atribución de la titularidad de los terrenos a los moradores, y esta entrega de la titularidad debería efectuarse de manera coordinada con la aprobación del proyecto de reparcelación de modo que la cuenta de liquidación del citado proyecto, esté garantizada para que no existan problemas de financiación de las obras de urbanización.

- Reconocimiento de los asentamientos humanos tradicionales no ubicados en vías pecuarias, aplicando la adscripción por parte del PGOU a la categoría de Asentamiento Rural Diseminado establecida en el apartado 1.g) del artículo 46 de la LOUA, por ser asentamientos que no cumplen las condiciones para su clasificación como urbanos del art. 45 de la LOUA, respondiendo a las características de vinculación a la actividad agropecuaria definidas en la Ley.

En cualquier caso, las actuaciones que se hayan de desarrollar en estos suelos estarán de acuerdo con las limitaciones impuestas en el apartado 6.a) del art. 52 de la LOUA, en el que se dice que se debe asegurar la no inducción a la formación de nuevos asentamientos, considerándose que inducen a la formación de los mismos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de todo tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras de servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo. Por ello, en las propuestas de ordenación efectuadas se ha optado por delimitar de manera estricta los ámbitos calificados como Hábitat Rural Diseminado, distinguiendo además en ellos las zonas susceptibles de albergar edificaciones, que coinciden con las ya edificadas en la actualidad sin prever crecimiento alguno fuera de las mismas, las zonas de paso o tránsito y las zonas de espacios libres de carácter público que deben establecerse para preservar el carácter rural-abierto, frente a una negativa urbanización intensiva.

- Delimitación como Asentamientos o Hábitat Rurales Diseminados de aquellos que ocupan vía pecuaria, cuyo grado de consolidación y naturaleza morfológica así lo hagan oportuno, siendo de aplicación en estos casos los procedimientos establecidos en los apartados 1º y 2º del grupo de los clasificados como suelos urbanos (en estos no podrían enmarcarse por no cumplir las determinaciones del art. 45 de la LOUA) y las condiciones de ordenación que se mencionaban en el apartado anterior para los Asentamientos Rurales Diseminados. En estos casos, la ordenación planteada ha sido especialmente escrupulosa a la hora de mantener en lo posible la continuidad del tránsito público por la vía pecuaria, aunque se pierde parte de su anchura, recuperando como espacio libre de uso público todos los terrenos no edificados, no dando además con ello posibilidades de nuevas edificaciones en suelos hoy adscritos al dominio público por ser vía pecuaria, en cumplimiento del Decreto 155/98 y del artículo 52.6.a) de la LOUA.

Tanto para este grupo como para el anterior y en cumplimiento del artículo 14.a) de la LOUA, sería necesaria la redacción, cuando la complejidad del asentamiento así lo requiriera, de un Plan Especial que fije, desarrolle y defina las actuaciones a llevar a cabo.

- Mantenimiento de la continuidad de la vía pecuaria mediante los medios legales y de disciplina urbanística que fueran precisos en aquellos diseminados que presenten tendencias de fuerte transformación y con generalizada incidencia de segunda residencia o "huertos de ocio", ya que carecen de las características que la Ley marca para los Asentamientos Rurales Diseminados (y por supuesto para los suelos urbanos), provocando una grave fractura territorial, medioambiental y de justicia social en el ámbito del término municipal.
- Reconocimiento, en suma, de la red de vías pecuarias del término municipal como patrimonio común al servicio del conjunto de los ciudadanos y su bienestar, a través del establecimiento de una red de corredores ecológicos que preserven ecosistemas en franco retroceso en nuestro entorno y sigan sirviendo de arterias de unión de distintos hábitat dispersos en el territorio, negando con ello toda justificación y reivindicación de cualquier supuesto derecho de los que aún usurpan el dominio público comunitario.

3.5.2 DESCRIPCIÓN DE LAS PROPUESTAS DE CLASIFICACIÓN DE SUELO Y ORDENACIÓN

Atendiendo al análisis pormenorizado del estado actual de los asentamientos y a las posibilidades que las legislaciones urbanística y medioambiental nos brindan, las propuestas de clasificación y ordenación que se hacen en el PGOU (punto 4.1.5 de la Memoria) son las siguientes:

EL MOJO.

Asentamiento de escasa entidad poblacional aunque muy disperso en el territorio al ocupar una larga franja de más de 1,5 Km. De la Cañada de Arquillos que discurre paralela y perpendicularmente al kilómetro 16 de la Carretera Jerez-Los Barrios.

- Clasificación:

Dadas las características morfológicas claramente dispersas del núcleo, su tipología de edificaciones aisladas y el escaso grado de urbanización y dotación, se propone la clasificación como Hábitat Rural Diseminado en Suelo No Urbanizable

- Ordenación propuesta:

Atendiendo al carácter que se le da en la LOUA al Hábitat Rural Diseminado, la ordenación de la zona se limita a reconocer aquellos suelos que hoy son soporte de edificaciones y los pasos o caminos existentes entre ellos.

- Propuesta de actuación sobre la vía pecuaria:

En aplicación del art. 32 del Decreto, se propone el trazado alternativo que habría que plantearlo a un lado o al otro de la actual Cañada indistintamente,

En cualquier caso, en el supuesto que la Consejería de Medio Ambiente optara por la aplicación del Art 31 del Decreto analizado el ámbito se observa que, dado el grado de colmatación que existe en algunos puntos del núcleo respecto a la vía pecuaria el tránsito por esos puntos sólo sería posible por los caminos existentes y sus márgenes

- Propuesta de desarrollo:

Dada la clasificación y calificación del suelo propuestas, el desarrollo del ámbito deberá acometerse a través de Plan Especial de Hábitat Rural Diseminado (PEHRD) cuya finalidad será conservar, proteger y mejorar el medio Rural, proyecto de dotación de servicios y asignación de costes, todo ello con las limitaciones que impone la LOUA

BALDÍO GALLARDO.

Se trata de un asentamiento tradicional de escasas dimensiones que contiene unas veinte viviendas y medio centenar de habitantes censados. Se sitúa en las inmediaciones del kilómetro 17 de la carretera Jerez-Los Barrios, ocupando en parte la Cañada Real de Lomopardo y Medina.

- Clasificación:

Dadas las características morfológicas claramente dispersas del núcleo, su tipología de edificaciones aisladas y el escaso grado de urbanización y dotación, se propone la clasificación como Hábitat Rural Diseminado en Suelo No Urbanizable.

- Ordenación propuesta:

Atendiendo al carácter que se le da en la LOUA al Hábitat Rural Diseminado, la ordenación de la zona se limita a reconocer aquellos suelos que hoy son soporte de edificaciones y los pasos o caminos existentes entre ellos.

- Propuesta de actuación sobre la vía pecuaria:

En aplicación del art. 32 del Decreto, se propone el trazado alternativo que habría que plantearlo en dos zonas concretas de la vía pecuaria al Sur, en su paso por el núcleo de Baldío Gallardo

En cualquier caso, en el supuesto que la Consejería de Medio Ambiente optara por la aplicación del Art 31 del Decreto analizado el ámbito se observa que, dado el grado de colmatación que existe en dos zonas concretas de la vía pecuaria en su paso por el núcleo de Baldío Gallardo, el tránsito por esas zonas sólo será posible por los caminos existentes y sus márgenes,

- Propuesta de desarrollo:

Dada la clasificación y calificación del suelo propuestas, el desarrollo del ámbito deberá acometerse a través de Plan Especial de Hábitat Rural Diseminado (PEHRD) cuya finalidad será

conservar, proteger y mejorar el medio Rural, proyecto de dotación de servicios y asignación de costes, todo ello con las limitaciones que impone la LOUA

3.6 **NORMATIVA URBANÍSTICA PARA EL HÁBITAT RURAL DISEMINADO EN LA REVISIÓN-ADAPTACIÓN DEL PGOU DE JEREZ**

- NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS -

SECCIÓN CUARTA - SUELO NO URBANIZABLE DE HABITAT RURAL DISEMINADO

Art. 12.3.15. Hábitat Rural Diseminado.

1. Núcleos poblacionales diseminados en suelo no urbanizable.

En la documentación gráfica del P.G.O.U., se ha incluido la delimitación de una serie de núcleos de población rurales, constituidos por parcelaciones y asentamientos de población consolidados y estables, generalmente vinculados a la actividad agrícola de una manera más o menos directa, con toponimia propia y carácter individualizado, que constituyen unidades poblacionales perfectamente singularizables, y que en general reúnen todas o algunas de las siguiente características:

- a) Agrupaciones de 5 o más viviendas, cuando las distancias entre viviendas o grupos de ellas es igual o inferior a 100 metros.
- b) Que haya un número de habitantes censados igual o superior a 20 personas, cuya vivienda sea primera residencia, y por tanto la misma constituye su domicilio habitual.
- c) Que el asentamiento tenga acceso a abastecimiento de agua potable y energía eléctrica de modo autosuficiente.
- d) Que su posible reconocimiento no interfiera gravemente previsiones del Plan general o del planeamiento o legislación sectorial.
- e) Que haya vinculación con las actividades agropecuarias.

Los núcleos diseminados rurales, suponen el reconocimiento del fenómeno histórico y tradicional del asentamiento rural como forma de vida diferenciada de las aglomeraciones urbanas, cuyas características asume el Plan General, pero limitando su crecimiento al objeto de preservar el carácter rural de su identidad. Desde este modo fuera de esos núcleos, se pretende erradicar el fenómeno edificatorio aislado y disperso, con el fin de preservar otros suelos de valores naturales reconocidos o potenciales del proceso de urbanización aleatorio y desordenado.

2. Planes Especiales de Hábitat Rural Diseminado.

Las áreas incluidas en las delimitaciones de los núcleos diseminados serán objeto de "Planes Especiales de Hábitat Rural Diseminado" (P.E.H.R.D.).

La memoria de los citados P.E.H.R.D. contendrá un Estudio-Diagnóstico en el que se basará el establecimiento de las condiciones de ordenación, usos, equipamientos e infraestructuras del propio Plan Especial. Cualquier cambio de clasificación, deberá ser debidamente justificado, y

tramitado mediante modificación de elementos del Plan. El Estudio-Diagnóstico realizará un inventario de lo existente a la aprobación del P.E., debiendo proponer el PE mecanismos para que no continúe el desarrollo de viviendas fuera del ámbito, así mismo se deberán también identificar las construcciones existentes en situación de fuera de ordenación o sobre las que proceda iniciar el expediente de restauración de la legalidad urbanística y de la realidad física alterada.

Dicho Estudio-Diagnóstico, podrá incluso recomendar, en su caso, el no reconocimiento del núcleo o de límites en más o menos diferentes, y por tanto, el establecimiento en el P.E.H.R.D., de las medidas tendentes a la congelación e incluso erradicación del núcleo en su totalidad o parcialmente.

Los "Planes Especiales de Hábitat Rural Diseminado" (P.E.H.R.D.), podrán referirse al ámbito de uno o varios núcleos diseminados.

Por otra parte y dada la escasa precisión de la escala en que se han delimitado los núcleos, los Planes Especiales podrán modificar los límites de dicha delimitación para adaptarlos con mayor precisión a la realidad, y sin que esto suponga una modificación del Plan General de Ordenación Urbana, pudiendo incluso abarcar la delimitación determinados enclaves aislados asociados a dichos núcleos.

Asimismo, se podrán incluir justificadamente otros ámbitos o núcleos que aún no estando señalados en los planos o incluidos en el listado de núcleos diseminados, se considere conveniente su ordenación a través de este instrumento, por darse circunstancias análogas a las de éstos.

Para el establecimiento de los límites del HRD se deben considerar parcelas completas, en el caso de los que se han construido sobre vías pecuarias, la delimitación del Plan Especial deberá incluir el trazado alternativo de la vía pecuaria como parte integrante del proceso de regularización del ámbito. El ámbito del Plan especial, por tener que abarcar el trazado alternativo de la Vía pecuaria, podrá exceder de la propia delimitación del HRD.

Los Planes Especiales de Hábitat Rural Diseminado deberán contener determinaciones y documentos adecuados a sus objetivos, e indicativamente los siguientes.

- a) Estudio-Diagnóstico del núcleo.
- b) Delimitación, usos y ordenación.
 - b.1) Delimitación del perímetro del núcleo y de su área de influencia.
 - b.2) Descripción y delimitación de las diferentes zonas que se encuentren dentro del ámbito general del núcleo en función de las características morfotipológicas de las mismas.
 - b.3) Medidas de protección medioambientales del perímetro delimitado y de su área de influencia.
 - b.4) Señalamiento de ámbitos reservados a equipamientos o dotaciones públicas en suelo no urbanizable.

- b.5.) Usos compatibles e incompatibles.
- b.6) Reglas para la parcelación.
- b.7) Condiciones y ordenanzas para la construcción y mantenimiento de las edificaciones.
- b.8) Soluciones de las infraestructuras básicas.
- c) Aspectos legales.
 - c.1) Condiciones para la regularización de la titularidad del suelo y para la delimitación de las vías pecuarias afectadas y trazados alternativos en su caso.
 - c.2) Condiciones y reglas para la legalización de las edificaciones existentes.
 - c.3) Condiciones para adquirir derechos a edificar.
 - c.4) Establecimiento de la contribución a los gastos de mejoras de servicios incluidas las cargas derivadas de la consecución del trazado alternativo de las vías pecuarias.
 - c.5) Regulación del trámite para el otorgamiento de licencia.
- d) Gestión.
 - d.1) Evaluación de las alternativas para la gestión.
 - d.2) Ejecución del Planeamiento y la intervención de las Administraciones Públicas.
- e) Documentación.
 - e.1) Planos de información.
 - Cartografía actualizada a escala mínima 1:2000.
 - Estructura de la propiedad / posesión.
 - Usos del suelo.
 - e.2) Planos de propuestas.
 - Delimitación del perímetro, de las diferentes zonas.
 - Estructura general y usos del suelo.
 - Caminos y zonas de paso.
 - Ordenanzas gráficas.
 - Infraestructuras.

Condiciones generales a los Planes especiales:

Los Planes Especiales de los ámbitos de HRD no podrán permitir nuevas viviendas que no estén vinculadas a la actividad agropecuaria, tal y como se especifica en la LOUA para el SNU. De las actividades que se contemplan en el artículo 50 B9 b) de la LOUA para el HRD se entenderán las relativas a equipamientos, infraestructuras necesarias para la mejora del hábitat, uso turístico, ampliaciones de viviendas existentes, etc, pero en ningún caso se permitirán viviendas unifamiliares que no tengan vinculación agrícola, ganadera, forestal o análoga.

Los Planes Especiales podrán definir, mediante sus ordenanzas, alturas, plantas, ocupación, separación a linderos, dotación de servicios, mejora de los ya existentes, pero no haciendo referencia y sin utilizar los conceptos y parámetros definidos para el suelo urbano y urbanizable. Los proyectos de urbanización definidos en el documento de propuesta deben tener características de mejora de servicios en el SNU y nunca deberán presentar características de SUNC.

Los Planes Especiales deberán tener en cuenta que las parcelas existentes y las edificaciones que existen sobre ellas son fruto de una ocupación del terreno sin una estructura urbana planificada, por lo que no tiene porqué alterarse el trazado original, no debiendo ser uno de los objetivos de dichos planes. Las zonas de paso seguirán teniendo consideración de caminos y carreteras, en ningún caso de viales urbanos.

3. Definición y condiciones.

- a) Definición. Comprende esta Categoría de suelo, los asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características de identidad rural se considera procedente preservar, en evitación de su conversión o transformación en un puro y simple crecimiento urbanístico con caracteres puramente urbanos.
- b) Delimitación. Los "Habitats Rurales Diseminados", se encuentran delimitados en los planos del Suelo No Urbanizable.
- c) Régimen. Quedan afectados a la necesidad de elaboración de un "Plan Especial de Hábitat Rural Diseminado" como ya se ha expresado anteriormente.

Mientras que dicho P.E.H.R.D. no reciba su aprobación definitiva, no podrán realizarse sobre estos terrenos ningún tipo de parcelaciones, ni edificaciones.

- d) Condiciones de las edificaciones. Las condiciones de edificación y parcelación las fijará el correspondiente P.E.H.R.D.

Los P.E.H.R.D. tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- d.1) Tipología. Se admiten las edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar, o a dotaciones directamente ligadas a ellas, que deberán adaptarse básicamente al ambiente rural en que se sitúan, cumplir la normativa para el SNU de este PGOU, y consolidar un núcleo de características rurales, acotado y con solo el crecimiento necesario para su consolidación y dotación.
- d.2) Parcela mínima. La parcela mínima la fijará el correspondiente P.E.H.R.D..

- d.3) Frente mínimo de parcela a camino: 10 metros, pudiendo el Plan Especial correspondiente concretar o matizar esta determinación.
- d.4) Altura máxima. Dos plantas o siete 7 metros, con las determinaciones y condiciones impuestas en el Título VII "Normas Generales de la Edificación".

Una vez aprobados los P.E.H.R.D., la ordenación, régimen del suelo y de las edificaciones, será la establecida en el propio Plan Especial.

4. Listado de Hábitats Rurales Diseminados propuestos.

a) Atendiendo a sus características geográficas y poblacionales se proponen los siguientes núcleos:

- Cuartillos oeste
- Gibalbín Sur
- La Inmaculada
- Añina
- El Polila
- Las Tablas
- Baldío Gallardo
- El Mojo
- Repastaderos - Las Pachecas
- Puente de la Guareña
- Rajamancera-Cañada del León
- Mesas de Sta Rosa – Puente Romano

b) Los núcleos anteriormente relacionados se encuentran identificados en los planos de ordenación de suelo no urbanizable y en los planos pormenorizados de Asentamientos Dispersos.

Su localización en dicho plano no presupone la delimitación de su ámbito como categoría del suelo, delimitación que se concretará a través de los P.E.H.R.D. según se especifica en el punto correspondiente de este Capítulo.

5. Régimen Transitorio de los Hábitats Rurales Diseminados. Legalización de Edificaciones.

Entre tanto no se apruebe definitivamente el P.E.H.R.D., que establezca ordenaciones en el interior de los diferentes núcleos, el régimen jurídico aplicable será el siguiente:

En estos núcleos estará prohibida cualquier división, segregación o parcelación, y las condiciones de edificación aplicables durante el periodo transitorio serán las establecidas en el artículo 155.1 de la LOUA, de cara a la preservación de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato

público de las construcciones y edificios, y poder realizar sus propietarios los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

Una vez aprobados los P.E.H.R.D., la ordenación, régimen del suelo y de las edificaciones, será la establecida en el pertinente Plan Especial.

En el ámbito incluido dentro de los límites de Servidumbres Aeronáuticas, será de aplicación lo recogido en el art. 9.3.10 "Servidumbres Aeroportuarias", y Planos correspondientes.

3.7 RESUMEN DE PROPUESTAS PARA EL MOJO Y BALDÍO GALLARDO EN LA REVISIÓN-ADAPTACIÓN DEL PGOU DE JEREZ

A continuación se incluyen:

- Ficha Resumen para los núcleos de El Mojo y Baldío Gallardo
- Plano de Ordenación de los dos núcleos

En ambos casos, según se especifica en la Revisión-Adaptación del PGOU de Jerez en vigor.

FICHA: 08. NÚCLEO: EL MOJO

1- DESCRIPCIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS

1.A) Descripción:

Asentamiento de escasa entidad y población medianamente vinculada a la explotación agrícola de la tierra que ronda el centenar y medio. Se sitúa en la Cañada de Alquillos que discurre perpendicularmente a la A-381 (Jerez-Los Barrios) en el Km. 16.

Carece de algunas infraestructuras urbanísticas básicas, y sólo posee equipamientos educacional parvulario y sede vecinal.

Su morfología es lineal y medianamente concentrada en la zona de la Carretera tendiendo a la dispersión a medida que se aleja de ésta en la margen izquierda. Así mismo, aparece un cierto grado de dispersión, aunque menor en la zona sur, continuación de la cañada por la margen derecha.

La tipología dominante de la zona central primitiva, a ambos márgenes de la carretera, es la de vivienda unifamiliar aislada con muy poca distancia de separación entre ellas, adosándose de dos en dos en algunos casos. La tipología de la zona dispersa es la de unifamiliar aislada con acceso desde el antiguo paso central de la cañada usurpada.

Aunque su grado de crecimiento no es muy alto, sí resulta preocupante la progresiva ocupación de la cañada lo que facilita una excesiva superficie de terreno que puede ser edificada, dándose dicho proceso para viviendas de segunda residencia.

1.B) Posibles orígenes:

Ocupación de vía pecuaria por parte de población ligada a labores agrícolas desarrolladas en los latifundios circundantes, apareciendo algunas edificaciones aisladas ya en la foto aérea de 1956.

Se detecta un crecimiento en el decenio 85-95 de 19 edificaciones, es decir, un 26% sobre el total, ralentizándose este en el periodo 95-2008 el crecimiento con una sola edificación, es decir, un 1,3 del total, por lo que el crecimiento reciente del núcleo, desde el año 1985 representa un 27,3% del total de edificaciones existentes.

1.C) Indicadores principales:

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	HABIT. (2008)	EDIFICACIONES EXISTENTES (2008)	VIVIENDAS EXISTENTES (2008)	DENSIDAD DE VIVIENDAS APROXIMADA	EQUIPAMIENTOS EXISTENTES	CALIFICACIÓN EN EL SNU DEL ASENTAMIENTO SEGÚN PGMO-95	CRECIMIENTO 1985-1995 (s/total)	CRECIMIENTO 1995-2008 (s/total)	OCUPACIÓN DE VÍA PECUARIA	SOLICITUDES DE LEGALIZACIÓN	EXPEDIENTES DE ILEGALIDAD INCOADOS ENTRE VUELOS 1992-1997	EXPEDIENTES DE ILEGALIDAD INCOADOS ENTRE TRAS EL VUELO DE 1997
204.803 m2	163	73	70	3,4 viv/ha	- Centro de Barrio	Diseminado en Fuerte Transformación	19 edif. (26%)	1 edif. (1,3%)	Sí	13	2	4

2- CARACTERIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS:

Según entidad poblacional	Según morfología parcelas - edificaciones	Según titularidad del terreno	vinculación habitantes - cultivo de tierra u otras actividades	Según su origen	Según permanencia mayoritaria de habitantes	Según nivel de consolidación
<input type="checkbox"/> Grandes <input checked="" type="checkbox"/> Medianos <input type="checkbox"/> Pequeños	<input checked="" type="checkbox"/> Lineal <input type="checkbox"/> Concentrado <input type="checkbox"/> Disperso	<input type="checkbox"/> Dominio Privado <input checked="" type="checkbox"/> Dominio Público <input type="checkbox"/> Mixto	<input checked="" type="checkbox"/> Rurales <input type="checkbox"/> Tendencia diversificación	<input checked="" type="checkbox"/> Tradicionales <input type="checkbox"/> Reciente creación	<input type="checkbox"/> 1ª Residencia <input type="checkbox"/> 2ª Residencia <input checked="" type="checkbox"/> Mixto	<input type="checkbox"/> Consolidados <input checked="" type="checkbox"/> Semi Consolidados <input type="checkbox"/> No consolidados

3- PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL ASENTAMIENTO:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	ORDENACIÓN PROPUESTA	ACTUACIÓN SOBRE LA VÍA PECUARIA	DESARROLLO DEL ÁMBITO
Hábitat Rural Diseminado en suelo no urbanizable	Reconocimiento de las zonas edificadas y las franjas de paso o tránsito existentes	Trazado alternativo en aplicación del art. 32 de D.155/98 y desafectación del trazado actual ocupado.	- Plan Especial - Proyecto de Dotación de Servicios. - Asignación de Costes.



CLASIFICACIÓN DEL SUELO: ASENTAMIENTO RURAL DISEÑADO EN SUELO NO URBANIZABLE

- DELIMITACIÓN DE LA ZONA CALIFICADA CON ASENTAMIENTO RURAL DISEÑADO
- SUELO NO EDIFICABLE (ZONAS DE TRÁNSITO)
- ESPACIO LIBRE DE USO Y DOMINIO PÚBLICO
- DELIMITACIÓN DE LA PROPUESTA DE DESLINDE REALIZADA POR LA C.M.U.
- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN (VAS RIBERAS)
- SISTEMA GENERAL VARIO

EL PLAN

Plan General de Ordenación Urbánica

Jerez entre todos

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA

ORDENACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS DISPERSOS EL MOJO

MAYO 2008

ESCALA 1:2000

FICHA: 07. NÚCLEO: BALDIO GALLARDO

1- DESCRIPCIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS

1.A) Descripción:

Asentamiento tradicional de pequeñas dimensiones y población cercana al medio centenar, muy vinculada a las labores agrícolas.

Se sitúa en la A-381 (Jerez-Los Barrios) en las inmediaciones del Kilómetro 17 y tiene una superficie de 53.550 m² y usurpa en parte el trazado de la Cañada Real de Lomopardo y Medina.

No posee equipamientos ni infraestructuras urbanísticas, con excepción de la electricidad.

La morfología del asentamiento es dispersa, las edificaciones son residencia habitual de sus habitantes y no presenta problemas de crecimiento.

La Vía Pecuaria afectada cuenta con propuesta de deslinde de la CMA.

1.C) Indicadores principales:

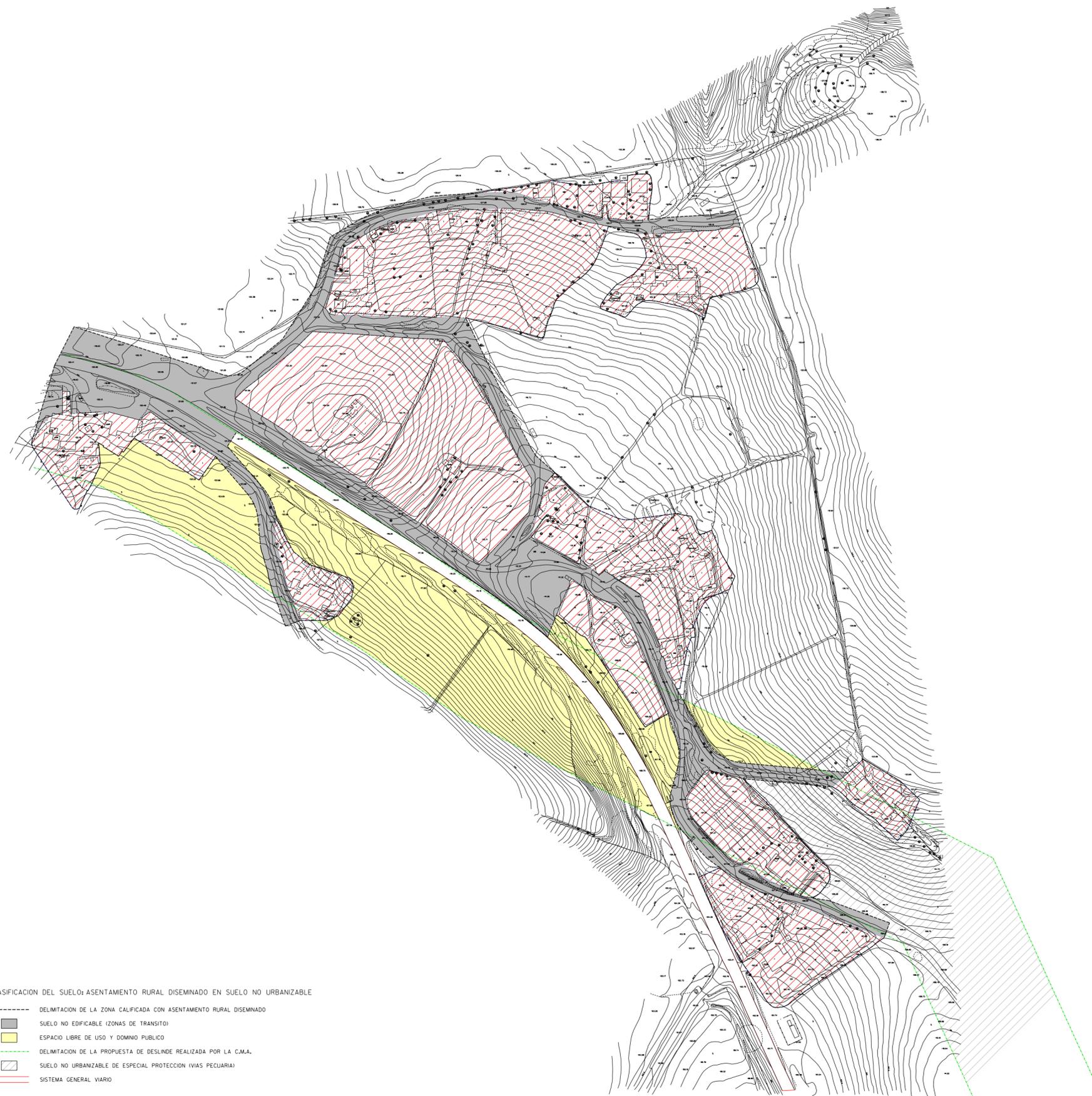
SUPERFICIE DEL ÁMBITO	HABIT. (2008)	EDIFICACIONES EXISTENTES (2008)	VIVIENDAS EXISTENTES (2008)	DENSIDAD DE VIVIENDAS APROXIMADA	EQUIPAMIENTOS EXISTENTES	CALIFICACIÓN EN EL SNU DEL ASENTAMIENTO SEGÚN PGMO-95	CRECIMIENTO 1985-1995 (s/total)	CRECIMIENTO 1995-2008 (s/total)	OCUPACIÓN DE VÍA PECUARIA	SOLICITUDES DE LEGALIZACIÓN	EXPEDIENTES DE ILEGALIDAD INCOADOS ENTRE VUELOS 1992-1997	EXPEDIENTES DE ILEGALIDAD INCOADOS ENTRE TRAS EL VUELO DE 1997
77.936 m ²	45	25	21	2,7 viv/ha	---	Diseminado Rural Tradicional	4 edif. (16%)	1 edif. (4%)	SI	-	-	-

2- CARACTERIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS:

Según entidad poblacional	Según morfología parcelas - edificaciones	Según titularidad del terreno	vinculación habitantes - cultivo de tierra u otras actividades	Según su origen	Según permanencia mayoritaria de habitantes	Según nivel de consolidación
<input type="checkbox"/> Grandes <input type="checkbox"/> Medianos <input checked="" type="checkbox"/> Pequeños	<input type="checkbox"/> Lineal <input type="checkbox"/> Concentrado <input checked="" type="checkbox"/> Disperso	<input type="checkbox"/> Dominio Privado <input type="checkbox"/> Dominio Público <input checked="" type="checkbox"/> Mixto	<input checked="" type="checkbox"/> Rurales <input type="checkbox"/> Tendencia diversificación	<input checked="" type="checkbox"/> Tradicionales <input type="checkbox"/> Reciente creación	<input checked="" type="checkbox"/> 1ª Residencia <input type="checkbox"/> 2ª Residencia Mixtos	<input type="checkbox"/> Consolidados <input type="checkbox"/> Semi Consolidados <input checked="" type="checkbox"/> No consolidados

3- PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL ASENTAMIENTO:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	ORDENACIÓN PROPUESTA	ACTUACIÓN SOBRE LA VÍA PECUARIA	DESARROLLO DEL ÁMBITO
Hábitat Rural Diseminado en suelo no urbanizable	Reconocimiento de las zonas edificadas y las franjas de paso o tránsito existentes	Trazado alternativo en aplicación del art. 32 de D.155/98 y desafectación del trazado actual ocupado.	- Plan Especial - Proyecto de Dotación de Servicios. - Asignación de Costes.



CLASIFICACION DEL SUELO: ASENTAMIENTO RURAL DISEMINADO EN SUELO NO URBANIZABLE

- DELIMITACION DE LA ZONA CALIFICADA CON ASENTAMIENTO RURAL DISEMINADO
- SUELO NO EDIFICABLE (ZONAS DE TRANSITO)
- ESPACIO LIBRE DE USO Y DOMINIO PUBLICO
- DELIMITACION DE LA PROPUESTA DE DESLINDE REALIZADA POR LA C.M.A.
- ▨ SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION (VIAS PECUARIAS)
- SISTEMA GENERAL VIARIO



ESCALA 1:2000

ORDENACION DE LOS ASENTAMIENTOS DISPERSOS
BALDIO GALLARDO

MAYO 2008

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA

4.- Delimitación, usos y ordenación

4.1 ESTADO ACTUAL. DELIMITACIÓN DEL PERÍMETRO Y ÁREA DE INFLUENCIA

Una vez analizada la situación de los núcleos, se delimita su perímetro para el PEHRD.

El ámbito del Plan Especial coincide con los asentamientos de "El Mojo" y "Baldío Gallardo", que se sitúan sobre la Cañada Real de Lomopardo o de Medina, en las inmediaciones del Km. 10 de la Autovía Jerez-Los Barrios (A-381).

Tras una exhaustiva toma de datos, se ha realizado el levantamiento de las viviendas y otras edificaciones de los Hábitat Rurales Diseminados, que se reflejan en Fichas y Planos de Información y Ordenación.

Tras estudiar y reflejar en los Planos de Ordenación el Suelo de Hábitat Rural Diseminado vinculado a edificaciones, se modifican los límites que del Hábitat Rural Diseminado establecía el PGOU.

EL MOJO:

El PGOU asigna 204.807 m² al ámbito de El Mojo, pasando a 132.558 m² en este PEHRD: Se deja fuera del ámbito la mayor parte del Espacio Libre de uso y dominio público, y la carretera que cruza el núcleo, la antigua Jerez-Algeciras, actualmente vía de servicio de la A-381.

Es un asentamiento lineal en forma de "L" invertida, resultado de la construcción de 56 viviendas aisladas o edificaciones similares a lo largo de 2,4 km. de la Cañada Real de Lomopardo o Medina. El tramo norte ocupa 1,3 km. de oeste a este; tras cruzarse con la Cañada de Arquillos, dobla en dirección sur, y a 650 metros llega a la antigua carretera, continuando otros 450 m. hasta el final del HRD. La Cañada continúa a partir de aquí otros 2 km. hasta llegar a Baldío Gallardo.

El ancho del deslinde de la Cañada es de 75 m. en su mayor parte. El 84% del ámbito del HRD se sitúa dentro de los límites del deslinde, y el resto hasta las fincas colindantes son franjas de terreno con características similares a la Cañada.

Junto a la carretera y al sur de la misma se encuentra el núcleo más denso de El Mojo, unas 10 viviendas con poco espacio entre ellas o incluso adosadas, además del único equipamiento existente, una pequeña Escuela Rural con un Centro de Barrio anexo. Hasta el extremo sur del núcleo hay unas 8 viviendas aisladas más. Al norte de la carretera, a lo largo de 600 metros, hay 11 viviendas y una venta. Doblando hacia el oeste, hay dos viviendas hasta que, a unos 200 metros, está el comienzo de la Cañada de Arquillos que se dirige hacia el norte. Justo tras el cruce de las vías pecuarias se encuentran unas 13 viviendas agrupadas, punto en el que el HRD se ensancha hasta un máximo de 150 metros. A partir de aquí, otras cinco viviendas, otros 250 metros sin construcciones, un grupo de 3 viviendas, otros 250 metros sin nada y una vivienda al final, donde el ancho del PEHRD vuelve a coincidir con los 75 metros del deslinde.

Casi la totalidad de El Mojo posee infraestructuras urbanísticas básicas: un camino central asfaltado, abastecimiento de agua y saneamiento, electricidad y alumbrado público. El depósito de aguas y origen de la red de abastecimiento está en un punto alto al sur, más allá del HRD y al este y fuera del deslinde, casi en contacto con ese límite. La depuración se encuentra unos 300 metros al norte del HRD, colindante con la Cañada de Arquillos.

De las 56 viviendas o edificaciones similares con uso compatible construidas en el ámbito del HRD, 49 están construidas dentro de los límites del deslinde de la Cañada, dos están en construcción, una es posterior a 2007 según la foto aérea, y 5 tienen acta levantada por el Servicio

de Inspección Urbanística del Ayuntamiento. Hay algunas edificaciones recientes e incluso, como se ha dicho, en construcción, pero no es demasiado alto el número de estas nuevas construcciones en comparación con otras cañadas. Dos tercios de las edificaciones son anteriores a 1984.

Fuera de los límites del HRD pero en terrenos inmediatos hay una vivienda en construcción y otra posterior a 2007, y dos viviendas más en terrenos de fincas colindantes. El perímetro del Hábitat Rural Diseminado está en contacto con fincas de cultivo de un tamaño importante en general, existiendo muy pocas edificaciones aisladas en las proximidades. Por tanto, la influencia del HRD sobre las zonas colindantes, por la estructura de la propiedad, es muy pequeña. Donde sí se pueden producir construcciones irregulares es a lo largo de la Cañada, especialmente al sur, en dirección a Baldío Gallardo

La progresiva ocupación de la Vía Pecuaria y del ámbito del HRD se ha ido produciendo por el método de ir vallando porciones de terreno por parte de los sucesivos ocupantes. Aunque en gran parte el cerramiento es sencillo, malla de simple torsión o similar, en otras muchas ocasiones se trata de un cerramiento más macizo, con rejas de fundición y muretes o muros de fábrica.

En cuanto a la Vía Pecuaria, en el encuentro con la Cañada de Arquillos y al oeste del mismo existen terrenos con apariencia de Vía Pecuaria entre el deslinde actual y el límite de las fincas colindantes, lo que interpretamos como un error del deslinde. En la foto aérea de 1956 se aprecia que el ancho de la Cañada es en ese punto mayor a los 75 metros del deslinde aprobado.

De los 132.558 m² del HRD, 111.644 m² están dentro del deslinde. A lo largo de la Cañada, las viviendas se concentran en varias zonas según se ha descrito.

	m ²	m ² dentro de deslinde	m ² fuera de deslinde
Espacio Libre	49.194	36.822	12.372
Suelo HRD vincul. Edificaciones	45.902	37.554	8.348
Zonas de paso	37.490	37.283	207

A finales de 2013 había 134 habitantes empadronados en El Mojo.

BALDÍO GALLARDO

El PGOU asigna 77.937 m² al ámbito de Baldío Gallardo, pasando a 61.450 m² en el PEHRD. Se ha mejorado la precisión de la escala y se han considerado los límites reales de las fincas colindantes. Además de eso, se deja fuera del ámbito a la carretera que cruza el núcleo, que no es sino la antigua Jerez-Algeciras, actualmente vía de servicio de la A-381. También se han dejado fuera del ámbito algunos suelos de la Vía Pecuaria de Espacio Libre de Uso y Dominio Público (suelos no ocupados) que el PGOU sí consideraba dentro de los límites del HRD, alguna zona trasera no ocupada, suelos que no son soporte de viviendas, y terrenos fuera del límite del Término Municipal. Se han incluido algunos terrenos con viviendas susceptibles de formar parte del HRD.

Baldío Gallardo es un asentamiento de forma irregular, situado a ambos lados tanto de la antigua carretera Jerez-Algeciras como de la Vía Pecuaria, con unas 26 viviendas o edificaciones similares con uso compatible. Al sur de la carretera está la venta y 9 viviendas. De este grupo, sólo una vivienda en un extremo y una pequeña edificación se encuentran fuera del deslinde de la Vía Pecuaria, y por esta discurre la mayor parte del trazado de la antigua carretera a su paso por el núcleo. El resto de viviendas, así como otras edificaciones, se encuentran al norte de la carretera, en su mayoría en una misma finca catastral de forma triangular en contacto con la Cañada, con la apariencia de ser un antiguo descansadero de la Cañada, sobre el que se ha asentado el pequeño número de viviendas que ha dado lugar al núcleo.

De este a oeste, y en el sentido en que discurre la Cañada, la máxima dimensión del ámbito son 600 metros; de sur a norte, la máxima distancia son 400 metros. Al sur de la carretera, 250 metros separan el primer grupo de viviendas y la Venta de la vivienda más alejada. Cruzando la carretera, el camino más hacia el norte comunica con 9 viviendas y una nave. Al resto de viviendas y edificaciones se accede por un camino tangente al límite norte de la Cañada o que incluso se introduce en sus límites. La vivienda más al este también está afectada por el deslinde.

El ancho del deslinde de la Cañada es de 75 m. Sólo el 12% del ámbito del HRD se sitúa dentro de los límites del mismo. Según la foto aérea de 1956, aparentemente también formarían parte de la Cañada original algunos terrenos al sur del deslinde y, sobre todo, al norte del mismo, en el supuesto descansadero, terrenos sobre los que se ha construido el núcleo.

Casi la totalidad de Baldío Gallardo posee infraestructuras urbanísticas básicas: caminos de acceso, abastecimiento de agua y saneamiento, electricidad y alumbrado público. El depósito de aguas y origen de la red de abastecimiento está en un punto alto al sur de El Mojo. La depuración se encuentra al sureste de Baldío Gallardo.

De las 26 viviendas o edificaciones similares con uso compatible construidas en el ámbito del HRD, 9 están construidas dentro de los límites del deslinde de la Cañada, incluida la Venta, dos están en construcción, una es posterior a 2007 según la foto aérea, y otra tiene acta levantada por el Servicio de Inspección Urbanística del Ayuntamiento. Hay dos edificaciones en construcción, una de ellas dentro del deslinde, y otras dos más fuera del ámbito del HRD pero cerca del límite. Hay unas 10 edificaciones presumiblemente sin licencia y una parcelación posteriores a 2007, un número notable dado el pequeño tamaño del núcleo, existiendo nuevas edificaciones incluso fuera del perímetro del PEHRD, dentro del ámbito de la misma finca catastral que ocupa el norte del HRD.

El Hábitat Rural Diseminado está rodeado por fincas de cultivo de un tamaño importante, existiendo muy pocas edificaciones aisladas en las proximidades, salvo una casa en la finca más al este. Por tanto, la influencia del HRD sobre las zonas colindantes, por la estructura de la propiedad, es pequeña. Donde sí se están produciendo construcciones irregulares es en lo que

llamamos el antiguo descansadero, los terrenos aledaños al HRD, sobre todo al este. Y también en los terrenos de la Cañada, especialmente al oeste, en dirección a El Mojo, donde ya hay varias construcciones.

La progresiva ocupación de la Vía Pecuaria y del ámbito del HRD se ha ido produciendo por el sencillo método de ir vallando porciones de terreno por parte de los sucesivos ocupantes. Aunque en gran parte el cerramiento es sencillo, malla de simple torsión o similar, en otras muchas ocasiones se trata de un cerramiento más macizo, con rejas de fundición y muretes o muros de fábrica.

De los 61.450 m² del HRD, 7.290 m² están dentro del deslinde, según los siguientes números:

	m ²	m ² dentro de deslinde	m ² fuera de deslinde
Suelo HRD vincul. Edificaciones	44.897	5.412	39.485
Zonas de paso	16.553	1.878	14.675

A finales de 2013 había 30 habitantes empadronados en Baldío Gallardo.

4.2 ACTUACIÓN SOBRE LA VÍA PECUARIA

El Mojo y Baldío Gallardo son dos núcleos de población que a finales de 2013 contaban con una población censada de 134 y 30 habitantes respectivamente, con 56 y 26 viviendas o edificaciones de uso compatible cada uno, de las que 49 y 9 edificaciones respectivamente están sobre la Cañada, sin desafectar al momento de redacción del presente Plan Especial.

En estos tramos la Vía Pecuaria ha pasado a convertirse en núcleos de población de carácter rural, y procedería acometer una actuación sobre Vía Pecuaria para permitir la existencia de dichos núcleos con las condiciones establecidas en el Plan Especial.

Los artículos 2 y 4 del Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía dicen lo siguiente:

Artículo 2. Definición y destino.

1. Se entiende por vías pecuarias las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero, de conformidad con lo establecido en el artículo 1.2 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

2. Según lo dispuesto en el artículo 1.3 de la Ley de Vías Pecuarias, las vías pecuarias podrán ser también destinadas a otros usos compatibles y complementarios, en términos acordes con su naturaleza y fines, dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales, e inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto al medio ambiente, al paisaje y al patrimonio natural y cultural.

Artículo 4. Adscripción y fines.

1. A los efectos previstos en la legislación sobre el Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía y en el presente Reglamento, las vías pecuarias se adscriben a la Consejería de Medio Ambiente.

2. Son fines que han de presidir la actuación de la Consejería de Medio Ambiente en materia de vías pecuarias, además de los establecidos en el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, fomentar, entre otros fines ambientales: La biodiversidad, el intercambio genético de especies faunísticas y florísticas, la movilidad territorial de la vida salvaje, la mejora y diversificación del paisaje rural, además del uso público y las actividades compatibles y complementarias.

En el punto 2 de la Disposición Adicional Tercera del Reglamento de Vías Pecuarias se dice que, para la recuperación y ordenación de las Vías Pecuarias se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) Continuidad de la red y su integración en la Red Nacional

b) El régimen establecido en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias respecto a las vías pecuarias que atraviesan las Reservas Naturales y Parques

c) Tránsito ganadero existente

d) Realidad física de las vías pecuarias

e) Valor ecológico e importancia como corredor para la biodiversidad e intercambio genético de las especies faunísticas y florísticas

f) Potencialidad para su uso público y enlace entre Espacios Naturales de interés.

En ambos núcleos de población se ha producido un estrechamiento de la Vía Pecuaria, coincidiendo su ancho útil con las Zonas de Paso entre edificaciones. El tránsito ganadero y el valor ecológico como corredor para la biodiversidad son mínimos.

Desde el presente Plan Especial se propone a la Consejería con competencias en Medio Ambiente las siguientes **alternativas** respecto a la actuación sobre la Vía Pecuaria:

ALTERNATIVA A: Modificación de trazado de la Vía Pecuaria en el tramo del HRD: Arts. 32 a 45 del Reglamento de Vías Pecuarias (Trazado alternativo).

Esta opción requiere obtener nuevos suelos fuera del ámbito del PEHRD. Los suelos para Trazado Alternativo se clasifican también como Vía Pecuaria (Suelo No Urbanizable de Especial Protección).

EL MOJO. La propuesta de trazados alternativos del PEHRD es algo diferente a la del PGOU: Se propone que se desafecten las Zonas de Paso, y los terrenos al sur y oeste de los mismos, así como el Suelo de HRD vinculado a edificaciones que quedan al norte y este de dichas zonas de paso. Se mantiene sin desafectar el resto de terrenos, que quedarían con la misma clasificación, como Espacio Libre de Uso y Dominio Público. Se han de conseguir terrenos para Trazado Alternativo de una superficie similar a los suelos a desafectar.

De los 132.558 m² del HRD, 111.644 m² están dentro del deslinde, suelo que habría que desafectar. De ellos: Espacio Libre - 36.807 m²; Suelo del HRD vinculado a edificaciones, 37.554 m²; Zonas de paso 37.283 m².

Habría que obtener por tanto al menos otros 111.644 m², e incorporarlos al trazado alternativo:

a) Entre el deslinde y las fincas colindantes al norte y al este existen 9.748 m² de suelos que aparentemente son vía pecuaria, como se contempla en fotos aéreas antiguas y sobre el terreno. Catastralmente figuran como "Camino" y son de titularidad pública. La finca catastral en que se sitúan coincide con el trazado de la Vía Pecuaria hacia el este y luego hacia el norte, a lo largo de varios kilómetros, siendo sus límites laterales las fincas colindantes. Habría que incorporar dichos terrenos al Trazado Alternativo a la Vía Pecuaria.

b) Restan 101.895 m² de suelo a adquirir a fincas colindantes que pasarían a formar parte del Trazado Alternativo a la Vía Pecuaria (al modificar su trazado), todas ellas fincas de Secano.

Actualmente, la Vía Pecuaria entre los límites norte y sur del PEHRD de El Mojo tiene 177.402 m², suma de los 111.644 m² del HRD dentro del deslinde, y de otros 65.758 m² de suelo sin edificaciones.

La Modificación de Trazado deberá tener al menos esos 177.402 m², en continuidad, y se corresponde con la suma de esos 65.758 m² de suelo sin edificaciones (que seguirán siendo Vía Pecuaria), más los 111.644 m² de nuevos suelos del Trazado Alternativo ("a + b"). Los suelos de la Modificación de Trazado figuran de color verde claro en los Planos de Ordenación de El Mojo "M.O.02 – Actuación sobre la Vía Pecuaria – Modificación de Trazado".

BALDÍO GALLARDO: Hay 7.290 m² del HRD dentro del deslinde. Entre el deslinde y las fincas colindantes al sur existen suelos que aparentemente también son vía pecuaria, como se contempla en fotos aéreas antiguas y sobre el terreno. Catastralmente figuran como "Vía de comunicación de dominio público" y de titularidad pública, correspondiendo con el trazado de la Vía Pecuaria que llega hasta El Mojo. Son 33.790 m² de suelo de titularidad pública, a incorporar al Trazado Alternativo a la Vía Pecuaria

El artículo 32 del Reglamento de Vías Pecuarias (RVP) define la Modificación de Trazado de una Vía pecuaria de la siguiente manera: "*De conformidad con lo dispuesto en el artículo 11.1 de la Ley de Vías Pecuarias, por razones de interés público y, excepcionalmente y de forma motivada, por interés particular, previa desafectación, de acuerdo con la normativa de aplicación, se podrá variar o desviar el trazado de una vía pecuaria siempre que se asegure el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y de los trazados alternativos, junto con la continuidad de la vía pecuaria, que permita el tránsito ganadero y los demás usos compatibles y complementarios con aquél*". En los siguientes artículos, 33 a 45 del RVP, se recogen los procedimientos para llevarlo a cabo.

CONTRIBUCIÓN A LOS COSTES DE ADQUISICIÓN DE LOS TERRENOS PARA EL TRAZADO ALTERNATIVO A LA VÍA PECUARIA

En cada HRD, los propietarios de los terrenos incluidos en su delimitación en el Plan Especial, contribuirán a los costes de adquisición de los terrenos necesarios para el trazado alternativo a la Vía Pecuaria o a la Modificación de su trazado para dicho HRD, en la siguiente proporción:

- El 50% de los costes se pagará en proporción a la superficie de cada parcela de Suelo de HRD vinculado a edificaciones.
- El 50% de los costes se pagará en proporción a la edificabilidad máxima legalizable por cada una de esas parcelas (art. 4.8 y 5.4 de la presente Memoria).

ALTERNATIVA B: Desafectación de la Vía Pecuaria en el tramo del HRD

Cabe la posibilidad de una actuación sobre la Vía Pecuaria para adecuarla a su realidad física, al haber perdido vigencia su definición y destino original principal, el tránsito ganadero, por lo que podría pasar a destinarse a otros usos.

El artículo 31 del Reglamento de Vías Pecuarias dice:

1. De forma excepcional, previo estudio de cada supuesto, y en base a los criterios establecidos en la Disposición adicional tercera del Decreto que aprueba el presente Reglamento, la Consejería de Medio Ambiente podrá desafectar aquellos tramos de vías pecuarias que hayan perdido los caracteres de su definición o destino de acuerdo con lo prevenido en la citada disposición y en los artículos 2 y 4 del presente Reglamento

2. Previo al acuerdo de inicio deberá realizarse un estudio donde conste:

a) Estado y uso actual del tramo de vía correspondiente

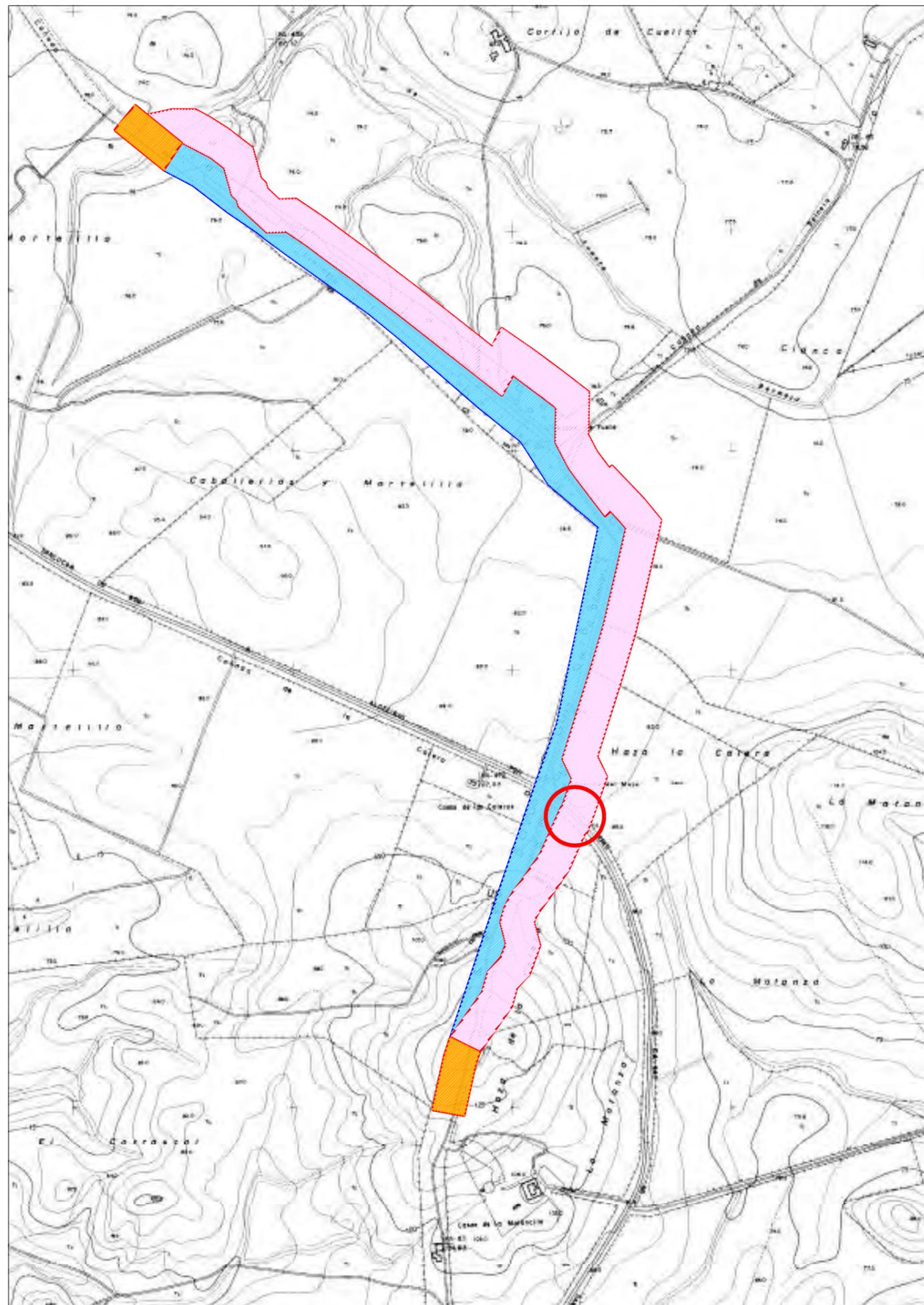
b) Cumplimiento del destino y fines de la vía pecuaria en su totalidad e importancia de ese tramo al respecto

Dado el carácter de los terrenos y el contenido de este documento, podemos considerar a todos los efectos al presente Plan Especial como el Estudio previo al acuerdo de inicio de una posible desafectación de la Vía Pecuaria.

Como se dice en el Punto 3 del Anexo al Capítulo 4 de la Memoria del PGOU, la estrategia de reordenación de los asentamientos situados sobre vías pecuarias requiere un estudio de regularización (el presente Plan Especial), pero en el caso de El Mojo y Baldío Gallardo, sería necesaria la aplicación de los mecanismos previstos en la Ley y el Reglamento de Vías Pecuarias, es decir, desafectación previa garantía de continuidad de la cañada por medio de un trazado alternativo, o Desafectación en aplicación del art. 31 del D 155/98 considerando la Vía Pecuaria innecesaria, por haber perdido los caracteres de su definición o destino.

El mismo punto de la Memoria del PGOU continúa diciendo que, dado el coste y la complejidad de planeamiento y gestión que conlleva el Trazado Alternativo, no será posible sino en aquellos casos en los que el asentamiento reúna condiciones suficientes como para entrar en una clasificación de suelo tal que permita la aplicación de mecanismos redistributivos que garanticen con una equidistribución justa, la adquisición y puesta a disposición de la administración autonómica que tutela la cuestión de las vías pecuarias del trazado alternativo necesario para la desafectación, así como el reparto de cargas derivado de la necesaria reurbanización de los núcleos edificados.

A continuación se reflejan los planos de los trazados alternativos a la Vía Pecuaria propuestos en el PGOU.



MAPA RASTER - E = 1:5.000

■ Tramo de Via Pecuaría actual con desafección propuesta
 Propuesta de trazado alternativo de la Via Pecuaría
 ■ Via Pecuaría Actual sin alterar
 Cruce de Via Pecuaría con infraestructura existente



ESTADO REFORMADO (ORTOFOTO) - E = 1:5.000

PROPUESTA DE TRAZADO ALTERNATIVO
EL MOJO



MAPA RASTER - E = 1:5.000

- Tramo de Via Pecuaría actual con desactivación propuesta
- Propuesta de trazado alternativo de la Via Pecuaría
- Via Pecuaría Actual sin alterar
- Cruce de Via Pecuaría con infraestructura existente



ESTADO REFORMADO (ORTOFOTO) - E = 1:5.000

**PROPUESTA DE TRAZADO ALTERNATIVO
BALDIO GALLARDO**

4.3 ORDENACIÓN. DIFERENTES ZONAS

En Planos de Ordenación se señalan las diferentes zonas en que se dividen los Hábitat Rurales Diseminados

1.- Zonas de paso

Son las vías o zonas de paso que dan acceso a los terrenos del Suelo de Hábitat Rural Diseminado vinculado a edificaciones, y los caminos que dan acceso a fincas colindantes. En El Mojo la zona de paso preexistente, en la parte central de la Vía Pecuaria, comunica por sus dos extremos con la vía pecuaria más allá del HRD. En Baldío Gallardo las Zonas de paso también están conectadas con la Vía Pecuaria.

Las Zonas de paso deben preservar el carácter rural-abierto en cuanto a su trazado y configuración. Se señalan en la documentación gráfica. Esta red se considera de uso público en cuanto a su uso y naturaleza.

En el Plano de Ordenación se refleja la necesidad de retranquear el cerramiento de algunos terrenos ocupados, para posibilitar un ancho mínimo de la Zona de Paso, generándose una nueva alineación de los terrenos hacia esa Zona de Paso.

2.- Suelo de Hábitat Rural Diseminado vinculado a edificaciones

Es el suelo sobre el que actualmente ya hay edificaciones de uso residencial, viviendas construidas que son la residencia habitual tradicional de vecinos y que conforman el hábitat rural. Tras la toma de datos, las viviendas existentes y otras edificaciones se han identificado en las Fichas de edificaciones, en los planos de Estado Actual, y en los de Ordenación.

La delimitación del suelo alrededor de cada vivienda construida tiene en cuenta la delimitación física actual de los cerramientos que los vecinos han levantado alrededor de sus viviendas. Si están asentadas sobre superficies de suelo muy extensas, sólo se considera dentro de esta categoría al suelo soporte de la edificación y al más cercano a la misma.

Las posibilidades para ampliar las edificaciones existentes o para sustituciones están reguladas en Memoria y Ordenanzas.

3.- Espacio libre de uso y dominio público

Es el suelo dentro del ámbito del PEHRD que no pertenece a ninguna de las categorías anteriores. Son terrenos, vallados o no, de carácter rural, sin edificaciones de uso residencial, sin uso o con uso agrícola o asociado.

En El Mojo, estos terrenos están en su mayor parte dentro del deslinde de la Cañada, existiendo en contacto con los mismos y hasta el límite del PEHRD pequeñas franjas de terreno con las mismas características, en continuidad y sin separación.

4.4 PROTECCIÓN DEL PERÍMETRO Y DE SU ÁREA DE INFLUENCIA

EL MOJO

Fuera de los límites del HRD pero en terrenos inmediatos hay una vivienda en construcción y otra posterior a 2007, y dos viviendas más en terrenos de fincas colindantes. El perímetro del Hábitat Rural Diseminado está en contacto con fincas de cultivo de un tamaño importante en general, existiendo muy pocas edificaciones aisladas en las proximidades. Por tanto, por la estructura de la propiedad, la influencia del HRD sobre las zonas colindantes y el riesgo de proliferación de nuevas edificaciones más allá de los límites del HRD y de la vía pecuaria que hay a continuación del mismo, es muy pequeña. Donde sí se pueden producir construcciones irregulares es en el propio HRD y también a lo largo de la Cañada, especialmente al sur, en dirección a Baldío Gallardo

BALDÍO GALLARDO

Hay dos edificaciones en construcción, y dos más fuera del ámbito del HRD pero cerca del límite, 10 edificaciones y una parcelación posteriores a 2007 y presumiblemente sin licencia. Este es un número notable dado el pequeño tamaño del núcleo.

El Hábitat Rural Diseminado está rodeado por fincas de cultivo de un tamaño importante, existiendo pocas edificaciones aisladas en las proximidades, salvo una casa en la finca más al este. La influencia del HRD sobre estas zonas colindantes, por la estructura de la propiedad, es pequeña. Pero sí se están produciendo construcciones irregulares es en lo que llamamos el antiguo descansadero, los terrenos aledaños al HRD, sobre todo al este del mismo. Y también en los terrenos de la Cañada, especialmente en la zona al oeste más cercana al HRD, en dirección a El Mojo, donde ya hay varias construcciones.

Deberá protegerse todo el perímetro delimitado por el PEHRD, y la vía pecuaria deslindada y todo el perímetro de Baldío Gallardo, haciendo esta consideración en el Plan Anual de Inspección del Área de Disciplina del Ayuntamiento.

4.5 ÁMBITOS RESERVADOS A EQUIPAMIENTOS O DOTACIONES EN SNU

No se reservan específicamente. Se podrán dedicar a equipamientos o dotaciones las edificaciones señaladas como Edificación Residencial del HRD y otros usos compatibles, por ser este uso compatible con el residencial.

4.6 USOS COMPATIBLES E INCOMPATIBLES

El uso predominante o característico es el de vivienda unifamiliar aislada. El resto de usos serán compatibles con el anterior siempre que, dada su cercanía, no resulten molestos. Los usos están regulados en las Ordenanzas.

4.7 REGLAS PARA LA PARCELACIÓN

La parcelación será el resultado del proceso a realizar por parte de la Junta de Andalucía de desafectación y adjudicación de terrenos a los ocupantes en los límites del PEHRD. No podrán adjudicarse más parcelas que aquellas correspondientes a las viviendas o edificaciones de uso

compatible que sean legalizables. Una vez consumado ese proceso, no se podrán hacer nuevas parcelaciones.

El reconocimiento del fenómeno histórico y tradicional del asentamiento rural conlleva la necesidad de reconocer las viviendas que han dado lugar al mismo, y los suelos que son soporte de dichas edificaciones.

Para poder constituir una parcela sobre unos terrenos será requisito imprescindible tener título de propiedad sobre los mismos. En las ocupaciones sobre la Vía Pecuaria, será necesaria su desafectación previa y la posterior adquisición de los terrenos.

Podrán constituirse como parcela independiente los terrenos marcados en el Plano de Ordenación con la trama "Suelo del H.R.D.", y sobre los que figura una edificación marcada con la trama "Edificación residencial del HRD y otros usos compatibles", que pueda ser legalizable según las condiciones del PEHRD.

Deberán efectuarse los retranqueos necesarios para respetarse las nuevas alineaciones de las zonas de paso cuando se señalen (líneas verdes dando a Zonas de Paso).

4.8 CONDICIONES PARA LA CONSTRUCCIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS EDIFICACIONES

Al ser El Mojo y Baldío Gallardo Diseminados Rurales Tradicionales, el PGOU permite el reconocimiento de las edificaciones existentes vinculadas a su origen, y el acceso de las mismas a la legalidad.

Dentro de los límites de los HRD se reconocen las edificaciones preexistentes legalizables, recogidas en las fichas identificativas individuales y en los Planos de Ordenación del presente Plan Especial, debiéndose considerar en situación de "fuera de ordenación tolerada" toda aquella superficie edificada que sobrepase los 150 m² construidos por parcela existente que como máximo establece el PGOU para viviendas en SNU vinculadas a explotaciones del sector primario. La legalización de estas edificaciones sólo será posible si, además de reunir los requisitos de usos, cumplen con las condiciones técnicas exigidas por la normativa correspondiente. La situación de fuera de ordenación conlleva que podrán llevarse a cabo sólo obras de mantenimiento y consolidación. Para la legalización de estas edificaciones no se tendrán en cuenta las condiciones de volumen y retranqueo exigidas para ampliaciones y sustituciones.

OBRAS DE EDIFICACIÓN: Limitadas a ampliaciones y sustituciones. La tipología de referencia es la edificación aislada, con las consideraciones de este artículo. Sin perjuicio de lo establecido en el PGOU, sólo podrán realizarse en parcelas constituidas según las Reglas para la Parcelación del presente PEHRD. No se permitirán las obras que supongan crecimiento del asentamiento fuera de los límites establecidos en este Plan Especial.

AMPLIACIONES: Será posible la ampliación de las edificaciones que adquieran la legalidad hasta agotar la edificabilidad máxima sobre parcela definida en este artículo.

SUSTITUCIONES: Será posible la sustitución de las edificaciones que adquieran la legalidad o sean legalizables, hasta agotar la edificabilidad máxima sobre parcela.

Las condiciones para las ampliaciones de las edificaciones existentes y las sustituciones serán las siguientes:

- Altura máxima de 2 plantas o 7,5 metros.

- Edificabilidad máxima sobre parcela de 0,3 m²/m² con un tope de 150 m² por parcela, salvo en las casas en El Mojo justo al sur de la carretera con Implantación Morfológica de Mayor Densidad, marcadas con una "D" en Planos de Ordenación, que tendrán una edificabilidad máxima de 0,6 m²/m² con un tope de 150 m² por parcela.

- Retranqueo al frente de parcela ≥ 4 m.

- Retranqueo al fondo de parcela ≥ 3 m.

- Retranqueo lateral de parcela ≥ 3 m, salvo en caso de existir una edificación colindante que adquiera la legalidad, en cuyo caso a ese lateral el retranqueo también podrá ser cero.

Los porches, pórticos y elementos bajo pérgolas computarán al 100% de su superficie como construida.

Las ampliaciones y sustituciones se separarán al menos 4 metros del resto de edificaciones que pudieran existir en la parcela.

Igualmente cumplirán estas condiciones las instalaciones complementarias (tenencia de animales, etc.), definidas en el artículo 10.1 de estas ordenanzas.

El régimen aplicable para la ampliación de las edificaciones existentes y las sustituciones viene reflejado en el art. 24 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en Suelo No Urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía:

- Las edificaciones, construcciones, obras o instalaciones permitidas por el presente Plan Especial, serán autorizadas, en su caso, por el Ayuntamiento mediante licencia urbanística.

- Las edificaciones, construcciones, obras o instalaciones no incluidas en el párrafo anterior, deberán someterse para su licencia al procedimiento establecido por el artículo 42 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, para las actuaciones de interés público en terrenos con el régimen de suelo no urbanizable

El proceso de legalización de los edificios existentes será el establecido en el art. 51 de la LOUA y por las Normas Urbanísticas de la Revisión-Adaptación del PGOU de Jerez.

4.9 SOLUCIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

EL MOJO:

Casi la totalidad de El Mojo posee infraestructuras urbanísticas básicas: un camino central asfaltado, abastecimiento de agua y saneamiento, electricidad y alumbrado público. Toda futura mejora de las mismas debe tener características de mejora de servicios en SNU y no deberá presentar características de SUNC.

Infraestructuras existentes:

- Alcantarillado: Existe red de alcantarillado en las zonas de paso. Toda la red está interconectada, y acaba en una estación de Depuración.

- Depuración de residuales: Existe una estación de tratamiento de depuración independiente y autónoma unos 300 metros al norte del HRD, colindante con la Cañada de Arquillos. Según el PGOU, art. 2.12.4 de la Memoria, dispone de "Desbaste y FDD" (Fosa de decantación-digestión).

Tratamiento de lodos: ED-COMP - Traslado lodos a Edar Jerez. Posteriormente a Planta de Compostaje

- Agua potable: Abastecimiento actual a las parcelas desde el depósito de El Mojo, situado en un punto alto al sur, más allá del HRD y al este y fuera del deslinde, casi en contacto con ese límite. El agua suministrada a este depósito procede del "Sistema Zona Gaditana".

- Residuos sólidos urbanos (RSU): Existe recogida mediante contenedores en diversos puntos.

- Suministro eléctrico: En aéreo desde las redes de las compañías suministradoras, por las zonas de paso hacia las zonas ocupadas de todo el núcleo.

- Suministro telefónico: No existe.

- Alumbrado público: En todo el núcleo, mediante farolas con energía solar mediante células fotovoltaicas, instaladas en las zonas de paso.

- Estado del firme de las Zonas de Paso: Asfaltado en su tramo central, según lo reflejado en planos de Información.

BALDÍO GALLARDO:

Baldío Gallardo también está dotado con infraestructuras urbanísticas básicas: caminos que comunican con las viviendas, abastecimiento de agua y saneamiento, electricidad y alumbrado público. Toda futura mejora de las mismas debe tener características de mejora de servicios en SNU y no deberá presentar características de SUNC.

Infraestructuras existentes:

- Alcantarillado: Existe red de alcantarillado en las zonas de paso. Toda la red está interconectada, y acaba en una estación de Depuración.

- Depuración de residuales: Existe una estación de tratamiento de depuración independiente y autónoma unos 180 metros al sur del HRD. Según el PGOU, art. 2.12.4 de la Memoria, dispone de "Desbaste y FDD" (Fosa de decantación-digestión).

Tratamiento de lodos: ED-COMP - Traslado lodos a Edar Jerez. Posteriormente a Planta de Compostaje

- Agua potable: Abastecimiento actual a las parcelas desde el depósito de El Mojo, situado en un punto alto al sur de El Mojo, más allá del HRD y al este y fuera del deslinde, casi en contacto con ese límite. El agua suministrada a este depósito procede del "Sistema Zona Gaditana".

- Residuos sólidos urbanos (RSU): Existe recogida mediante contenedores en diversos puntos.

- Suministro eléctrico: En aéreo desde las redes de las compañías suministradoras, por las zonas de paso hacia las zonas ocupadas.

- Suministro telefónico: No existe.

- Alumbrado público: En todo el núcleo, mediante farolas con energía solar mediante células fotovoltaicas, instaladas en las zonas de paso.

- Estado del firme de las Zonas de Paso: Asfaltado en su tramo central junto a la venta y en el camino del límite norte. El resto de caminos están sin asfaltar.

5.- Aspectos legales

5.1 TITULARES CATASTRALES Y OCUPANTES

A continuación se reflejan los titulares catastrales de las edificaciones o del suelo soporte de las mismas en el Hábitat Rural Diseminado, según datos catastrales.

EL MOJO

En las Fichas de Edificaciones se reflejan como "Ocupantes" a los titulares catastrales o a las personas que, sin serlo, están empadronadas e identificadas como habitantes de las edificaciones. Todas se incluyen en este listado.

Finca	Referencia Catastral	OCUPANTE			TITULAR CATASTRAL
		FICHA	NOMBRE		
1	000700100QA65D0001XX	M-1	JOSE	AGUILAR GUTIERREZ	SI
2	53020A138090140000IR	M-2	NO CONSTA		AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA
		M-3	NO CONSTA		
		M-6	ALVARO	MONJE JAEN	
		M-7	FRANCISCO	AGUILAR ARDILA	
		M-8	NO CONSTA		
		M-11	NO CONSTA		
		M-12	NO CONSTA		
		M-13	NO CONSTA		
3	001200200QA65D0001KX	M-4	JUAN	SANCHEZ LUNA (Herederos de)	SI
			CRISTOBAL	GARCIA SANCHEZ	NO
4	001200100QA65D0001OX	M-5	INDALECIO	CURBELO MATEOS	SI
5	001200400QA65D0001DX	M-9	MIGUEL	BERROCAL GUERRERO	SI
6	001200500QA65D0001XX	M-10	JUAN	GARCIA BAREA	SI
			SEBASTIANA	GARCIA SILVA	SI
7	001200700QA65D0001JX	M-13A	RAFAEL	MALDONADO JIMENEZ	NO
			MARIA	AMAYA AMAYA	NO
			MANUEL	QUINTERO CRUZ (Herederos de)	SI
8	001300100QA65D0001FX	M-15	MANUEL	OLIVEROS CABALLERO	SI
9	001300200QA65D0001MX	M-16	EDUARDO	AGUILAR GUTIERREZ	SI
10	001300300QA65D0001OX	M-17	JOSE	ORTEGON RODRIGUEZ	SI
11	001300500QA65D0001RX	M-18			SI
		M-19	MANUEL	AGUILAR DIANEZ	
		M-20			
12	001300600QA65D0001DX	M-21	MIGUEL	TOLEDO INFANTE	SI
13	001800100QA65D0001HX	M-22	MANUEL	GARCIA CANDON	SI
14	001800200QA65D0001WX	M-23	JOSE LUIS	REBOLLO POLEY	SI
15	7130801QA6573A0001MZ	M-24	FRANCISCO	CANDON LOBATO	SI
			ANA MARIA	GARCIA RODRIGUEZ	SI
16	7130802QA6573A0001OZ	M-25	RAFAEL	FERNANDEZ GARRIDO	SI
			MERCEDES	MARISCAL GORDILLO	SI
17	7130803QA6573A0001KZ	M-26	DIEGO	CEPERO CARDENAS	SI
			MARIA DE LA PAZ	GARCIA RODRIGUEZ	SI
18	7130804QA6573A0001RZ	M-27	MILAGROSA	CEPERO CARDENAS	SI
19	7130805QA6573A0001DZ	M-28	PEDRO	COLON VEGA	SI
			INMACULADA	ORTEGA MONTERO	SI
20	7130806QA6573A0001XZ	M-29	FRANCISCO	COLON VILLEGAS	SI

Finca	Referencia Catastral	OCUPANTE			TITULAR CATASTRAL	
		FICHA	NOMBRE			
21	7130807QA6573A0001IZ	M-30	FRANCISCO GABRIEL	COLON VEGA	SI	
			MARIA OLIVA	QUIÑONES REINA	SI	
		M-31	JOSE MARIA	COLON VEGA	NO	
			FRANCISCO GABRIEL	COLON VEGA	SI	
22	7130809QA6573A0001EZ	M-32	MARIA OLIVA	QUIÑONES REINA	SI	
			SALVADOR	MARIN COTE	SI	
23	7130810QA6573A0001IZ	M-33	EVA MARIA	GARCIA RODRIGUEZ	SI	
			ANTONIO	GUERRERO MOGUEL	SI	
24	7130812QA6573A0001EZ	M-34	MARIA DEL CARMEN	MORA AGUILAR	SI	
			MARIA	ROSADO COTE	SI	
25	7127201QA6572E0001XJ	M-35	JOSE	GARCIA BAREA	SI	
26	7026402QA6572E0001LJ	M-36	MARIA	SANCHEZ CORRALES	SI	
27	7026501QA6572E0001FJ	M-37	JOSEFA	MARMOLEJO FERNANDEZ	SI	
28	7026403QA6572E0001TJ	M-38	AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA		SI	
29	7026404QA6572E0001FJ	M-39	ANTONIO	MORENO GUERRA	SI	
30	7026503QA6572E0001OJ	M-40	FRANCISCO	MORENO GARCIA (Herederos de)	SI	
			HERNANDEZ	LOPEZ	SI	
31	7026901QA6572E0001UJ	M-41	ANGELES	MORENO GUERRA	SI	
			MIGUEL	BENITEZ BENITEZ	SI	
32	7026201QA6572E0001WJ	M-42	ANA	MORENO GUERRA	SI	
			AGUEDA	TOLEDO MARISCAL	AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA	
33	7026801QA6572E0001EJ	M-43	JOSE MARIA	SANCHEZ GIL	SI	
34	7025301QA6572E0001QJ	M-44	JUAN FELIPE	RUBIO PRUAÑO	SI	
			JUAN MANUEL	TOLEDO MARISCAL	SI	
35	7025401QA6572E0001TJ	M-45	TOMAS	SANCHEZ CORRALES	SI	
			ANGELES	GIL MORENO	SI	
36	7025302QA6572E0001PJ	M-46	JOSE	MARIN SALGUERO (Herederos de)	SI	
38	53020A079090760000XU	M-47	ANTONIO	SANCHEZ GIL	SI	
			M-48	NO CONSTA		
			M-50	NO CONSTA		
			M-51	JUAN	AGUILAR VEGA	DIPUTACION DE CADIZ
			M-52	NO CONSTA		
			M-53	MIGUEL ANGEL	ARDILA GUTIERREZ	
M-54	NO CONSTA					
39	000200100QA65B0001BR	M-49	MIGUEL	TOLEDO INFANTE	SI	
			JUANA	MARISCAL GORDILLO	SI	

BALDÍO GALLARDO

La finca al norte de la antigua carretera (6), titularidad de la Junta de Andalucía, aparentemente es un antiguo descansadero de la Cañada, sobre el que se han asentado edificaciones.

Finca	Referencia Catastral	OCUPANTE			Titular Catastral		
		Ficha	NOMBRE				
1	001800600QA65B0001GR	B1	MANUEL DOMINGUEZ GUERRERO	SI			
	001800700QA65B0001QR		ANA MARIA PEREIRA GOMEZ	SI			
2	001800400QA65B0001BR	B2	DOMINGUEZ MARTINEZ FELIPE (Herederos)	SI			
			MARIA MORENO MUÑOZ	SI			
3	001800800QA65B0001PR	B3	PEDRO GUERRERO MARCHANTE	SI			
			MARIA MORENO MUÑOZ	SI			
4	001801100QA65B0001PR	B4	PEDRO GUERRERO MARCHANTE	SI			
			GREGORIO MENDOZA FERNANDEZ	SI			
5	001801200QA65B0001LR	B5	CARMEN CABEZA GRIMALDI	SI			
			SEBASTIANA MUÑOZ ALFARO (Herederos)	SI			
6	53020A078000010000XD	B6	NO CONSTA	JUNTA DE ANDALUCIA			
		B7	SANCHEZ CORONIL DIEGO				
		B8	SANCHEZ CORONIL DIEGO				
		B9	NO CONSTA				
		B10	FERNANDEZ CORTES ALEJANDRO				
		B11	NARANJO GUERRERO JOSÉ				
			GUERRERO MARCHANTE MARIA DEL CARMEN				
		B12	GARCIA AMORES RAFAEL				
		B13	NO CONSTA				
		B14	GARCIA AMORES RAFAEL				
		B15	NO CONSTA				
		B16	CORTIJO VEGA ISABEL				
		B17	NO CONSTA				
		B18	ELENA RUIZ MARIA DEL CARMEN				
		B19	ELENA RUIZ MARIA DEL CARMEN				
		B20	ELENA RUIZ MARIA DEL CARMEN				
		B21	TORO CORTIJO JESUS				
		B22	NO CONSTA				
		B23	ATIENZA VILLENA JOSÉ				
		B24	NO CONSTA				
		B25	NO CONSTA				
		B26	NO CONSTA				
		B27	NO CONSTA				
		7	53020A0780000120000XH		B28	AGROPECUARIA FUENTE REY SL	SI

MODIFICACIÓN DE TRAZADO DE LA VÍA PECUARIA

Los terrenos de estos cuadros están reflejados en el plano de Titulares Catastrales

EL MOJO:

Tras el estudio de la documentación existente y los datos sobre el terreno, consideramos que los terrenos entre el deslinde actual y las fincas colindantes también son Vía Pecuaria.

Además se reflejan los terrenos a adquirir a las cinco fincas colindantes para posibilitar el trazado alternativo a la Vía Pecuaria, para poder desafectar los terrenos del Hábitat Rural Diseminado

VP 1 TERRENOS EN DESLINDE ACTUAL			
VP 2 TERRENOS ENTRE DESLINDE ACTUAL Y FINCAS COLINDANTES			
	Referencia Catastral	TITULAR CATASTRAL	m2
	53020A138090140000IR	AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA	9.748,00
VP 3 TERRENOS PROVENIENTES DE FINCAS COLINDANTES			
Finca	Referencia Catastral	TITULAR CATASTRAL	m2
VP 3.1	53020A13800139	N/C	51.164,61
VP 3.2	53020A078000040000XJ	JOSE MANUEL GONZALEZ MORALES	22.817,82
		JUAN MIGUEL GONZALEZ MORALES	
		ALBERTO GONZALEZ MORALES	
VP 3.3	53020A078000410000XS	MARIA CORRALES TORO	5.257,03
		HEREDEROS DE JOSE SANCHEZ CORRALES	
		TOMAS SANCHEZ CORRALES	
		MARIA SANCHEZ CORRALES	
		HEREDEROS DE ANTONIO SANCHEZ CORRALES	
VP 3.4	53020A078000030000XI	MIGUEL SANCHEZ CORRALES	14.750,38
		MARIA SANCHEZ CORRALES	
VP 3.5	53020A079001670000XR	MARIA CORRALES TORO	7.905,62
		HEREDEROS DE JOSE SANCHEZ CORRALES	
		TOMAS SANCHEZ CORRALES	
		MARIA SANCHEZ CORRALES	
		HEREDEROS DE ANTONIO SANCHEZ CORRALES	
TOTAL VP 3			101.895,46

BALDÍO GALLARDO:

Consideramos que los terrenos entre el deslinde actual y las fincas colindantes al sur también podrían provenir de Vía Pecuaria: catastralmente coincide, incluyendo los terrenos al sur de la carretera que cruza Baldío Gallardo.

VP1 TERRENOS DENTRO DEL DESLINDE DE LA VÍA PECUARIA			
	Referencia Catastral	Titular Catastral	
VP1.1	53020A079090760000XU	Diputación de Cádiz	
VP1.2	53020A078090040000XH	Diputación de Cádiz	
VP1.3	11028A007000250000KM	N.C.	
VP 2 TERRENOS ENTRE DESLINDE ACTUAL Y FINCAS COLINDANTES			
	Referencia Catastral	Titular Catastral	m2
	53020A079090760000XU	Diputación de Cádiz	32.787,00
VP 3 TERRENOS ENTRE DESLINDE ACTUAL Y FINCAS COLINDANTES			
	Referencia Catastral	Titular Catastral	m2
	11028A007000250000KM	N.C.	1.003,00

5.2 CONDICIONES Y REGLAS PARA LA LEGALIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

Tanto en este apartado como en los siguientes, será de aplicación lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en las Normas Urbanísticas de la Revisión-Adaptación del PGOU de Jerez, y en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en Suelo No Urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía

Las actuaciones a desarrollar en este suelo estarán de acuerdo con las limitaciones impuestas en el apartado 6.a) del art. 52 de la LOUA, en el que se dice que se debe asegurar la no inducción a la formación de nuevos asentamientos, considerándose que inducen a la formación de los mismos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de todo tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras de servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

Por ello, en la propuesta de ordenación se ha optado por delimitar de manera estricta los ámbitos calificados como Hábitat Rural Diseminado, distinguiendo además en ellos las zonas susceptibles de albergar edificaciones (Suelo de Hábitat Rural Diseminado vinculado a edificaciones), que coinciden con las ya edificadas en la actualidad sin prever crecimiento alguno fuera de las mismas, las zonas de paso o tránsito y las zonas de espacios libres de uso y dominio público, establecidas para preservar el carácter rural-abierto, frente a una negativa urbanización intensiva.

A partir de las edificaciones recogidas en las fichas incluidas en este PEHRD, podrán ser legalizables las que, además de reunir los requisitos de usos, cumplan con las condiciones técnicas exigidas por la normativa correspondiente, no siendo impedimento para esta legalización el incumplimiento de las condiciones de volumen y retranqueo marcadas para la ampliación de las edificaciones.

Las edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que el presente Plan Especial considere legalizables, serán autorizadas, en su caso, por el Ayuntamiento mediante licencia urbanística.

Las condiciones de la parcela sólo se aplicarán a las obras de sustitución, reconstrucción, y ampliación, siendo admisibles las parcelas que cumplan lo señalado en las Reglas para la Parcelación del presente PEHRD. Ello significa, que con el fin de facilitar la regularización urbanística de las edificaciones incluidas en el HRD, y siempre que no se dificulte la consecución de los objetivos generales establecidos en el mismo, se posibilitará la legalización de las edificaciones construidas que resulten disconformes con algún parámetro de las condiciones particulares de edificación establecidas en este Plan Especial, siempre que se dé la concurrencia de las siguientes circunstancias: que el plazo para el ejercicio de las medidas de protección de la legalidad haya prescrito, que la edificación no se localice en terrenos destinados por el planeamiento a usos públicos y que la misma esté destinada a un uso admitido por el planeamiento. En el caso de que concurren estas circunstancias, se admitirán las obras de conservación y consolidación, incluso obras de mejora siempre que no supongan aumento del volumen construido.

Las edificaciones sometidas a alguna afección (carretera), verán limitadas sus posibilidades de legalización al condicionamiento de dicha afección.

5.3 CONTRIBUCIÓN A LOS GASTOS DE MEJORAS DE SERVICIOS

Los propietarios de los terrenos incluidos en la delimitación de cada ámbito del PEHRD contribuirán a los costes derivados de las posibles Mejoras de Servicios e Infraestructuras de los mismos, en la siguiente proporción:

- El 50% de los costes se pagará en proporción a la superficie de cada parcela de Suelo de HRD vinculado a edificaciones.
- El 50% de los costes se pagará en proporción a la edificabilidad máxima legalizable por cada una de esas parcelas (art. 4.8 y 5.4 de la presente Memoria).

El Régimen aplicable para la ejecución de las infraestructuras y servicios en el HRD viene reflejado en el art. 23 del mencionado Decreto 2/2012:

- La mejora de las infraestructuras y de los servicios, si fuera necesaria, se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, correspondiendo el coste de las mismas a las personas propietarias que se beneficien por la actuación, de conformidad con el artículo 143.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

5.4 REQUISITOS Y REGULACIÓN DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS DE EDIFICACIÓN

Sin perjuicio de lo establecido en el PGOU, las obras de edificación sólo podrán realizarse en aquellas parcelas que cumplan lo señalado en las Reglas para la Parcelación del presente PEHRD.

Podrán ser legalizables las edificaciones preexistentes, recogidas en fichas identificativas individuales y Planos de Ordenación del presente Plan Especial, pero considerando en situación de "fuera de ordenación tolerada" toda aquella superficie edificada por parcela que sobrepase los 150 m² construidos (máximo establecido en el PGOU para viviendas en SNU vinculadas a explotaciones del sector primario). Para poder ser legalizables, además de reunir los requisitos de usos, las edificaciones mencionadas deberán cumplir con las condiciones técnicas exigidas por la normativa correspondiente.

Las nuevas edificaciones, sólo posibles como ampliaciones y sustituciones, respetarán el anterior y el resto de aspectos contemplados en las Condiciones para la Construcción de Edificaciones de la presente Memoria, y las condiciones reflejadas en las Ordenanzas del presente Plan Especial.

Respecto a las consideraciones concretas sobre edificios o partes de ellos fuera de ordenación se estará a lo establecido en el artículo 1.1.12 de las Normas Urbanísticas de la Revisión-Adaptación del PGOU de Jerez. Se incluirán en este régimen aquellas edificaciones e instalaciones que no cumplan con lo establecido en las normas definidas por el presente PERI.

La documentación y condiciones para la concesión de licencias responderán a lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General y la legislación urbanística vigente, (LOUA y Reglamento de Disciplina Urbanística).

Las edificaciones deberán contar para su autorización con acometidas de alcantarillado, conectado al sistema de depuración de aguas del Hábitat. Asimismo, con acometida a la red de abastecimiento de aguas existente y a los servicios de energía eléctrica. Para ello, se adjuntarán a la petición de la licencia informes de las compañías suministradoras de agua y electricidad en los que se constate que

son posibles los suministros o bien se establezcan las obras necesarias para que dichos suministros sean posibles.

En cuanto a la ejecución de las infraestructuras y servicios, se considerará lo ya descrito en el apartado 5 de esta Memoria.

6.- Gestión

6.1 EVALUACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS PARA LA GESTIÓN

Dado que se trata de dos núcleos, con características distintas, se propone dividir la Gestión del Plan Especial en TRES ámbitos:

- 1.- Baldío Gallardo, zona fuera del deslinde de la Vía Pecuaria
- 2.- Baldío Gallardo, zona dentro del deslinde de la Vía Pecuaria
- 3.- El Mojo

En el apartado 4.2 de la Memoria, "Actuación sobre la Vía Pecuaria", se propone a la Consejería con competencias en Medio Ambiente o bien la desafectación total o parcial de la Vía Pecuaria por haber perdido los caracteres de su definición o destino, por la actual ocupación de la misma que ha dado lugar al HRD, o bien su desafectación mediante la adquisición del trazado alternativo a dicha Vía Pecuaria contemplado en el PGOU.

La desafectación de la Vía Pecuaria, de acuerdo con la legislación vigente, evidentemente ha de ser anterior a la venta de terrenos a los ocupantes del Suelo de Hábitat Rural Diseminado vinculado a edificaciones, para la obtención de parcelas y a la Gestión del Plan Especial. La desafectación y, en su caso, las condiciones para la adquisición de los terrenos para la constitución de parcelas por parte de los titulares de las edificaciones existentes, son competencia de la Junta de Andalucía, titular de la Vía Pecuaria.

No existe un gran número de edificaciones en sus inmediaciones, estando bien definidas las zonas dentro de los límites del ámbito. Según las condiciones establecidas en el presente PEHRD, dado que no se permitirán nuevas viviendas, no se prevé la posibilidad de un gran número de ampliaciones o sustituciones

La dotación de servicios y las infraestructuras son bastante buenas para núcleos de estas características. No es previsible por tanto la necesidad de realizar grandes inversiones en este sentido, salvo la mejora de parte de las Zonas de Paso.

Al tratarse de Hábitat Rurales, parece razonable la supervisión pública del desarrollo del ámbito.

6.2 EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO E INTERVENCIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

Se estará a lo dispuesto en el Título IV de las Normas del PGOU. En cualquier caso, la dirección, inspección y control de toda la actividad de ejecución del planeamiento corresponde al Ayuntamiento. En la actividad de ejecución participarán los particulares en los términos establecidos por la legislación urbanística.

En la formulación, tramitación y gestión del planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento asegurará la participación de los interesados y, en particular, el derecho de información por parte de las entidades representativas de los intereses que resulten afectados y de los particulares.

TITULO PRIMERO

GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

ORDENANZAS

Art. 1 - Preliminares.-

De acuerdo con el artículo 61 del vigente reglamento de Planeamiento, las presentes Ordenanzas para el PLAN ESPECIAL de los Hábitat Rurales Diseminados "El Mojo" y "Baldío Gallardo", tienen por objeto reglamentar el uso de los terrenos y de la edificación en base al Régimen Urbanístico del suelo aplicable y a las normas de edificación. De conformidad también con el Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, aprobado por resolución del Consejero de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía de 17 de abril de 2009 y publicado en BOJA de 2 de julio de 2009, en sus disposiciones generales y particulares.

Los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado propuestos por el vigente PGOU de Jerez, así como sus determinaciones desarrolladas en el artículo 12.3.5 de las Normas urbanísticas (Anexo I) de dicho PGOU, fueron aprobados por Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, el 10 de diciembre de 2010 (BOJA nº 57, de 22 de marzo de 2011), en el denominado Documento de Cumplimiento de la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez.

Art. 2.- Ámbito de aplicación y obligatoriedad

1. Las presentes ordenanzas son de aplicación en la totalidad del territorio que comprende los asentamientos de El Mojo y Baldío Gallardo, delimitados en los planos correspondiente del PGOU, afectando tanto a los terrenos como a las edificaciones.

2. Son de obligatorio cumplimiento para toda persona física o jurídica, pública o privada, y en todo su contenido, que podrá ser exigido tanto en vía administrativa como en vía jurisdiccional, mediante las acciones que correspondan (artículo 6 Ley 7/02 LOUA).

3. Para lo no previsto a ellas será de aplicación lo articulado en la ley 7/02 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía publicada en el BOJA nº154 de 31 de Diciembre de 2.002 así como los Reglamentos de Planeamiento (aprobados por R.D. 2.159/78 de 23 de junio, B.O.E. 15 y 16 de septiembre) y Gestión (aprobado por R.D. 2.187/78 de 23 de junio, B.O.E. 18 de septiembre) que la desarrollan. Igualmente, el Plan General Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, las Ordenanzas Municipales y cuantas disposiciones y normativas legales vigentes le sean de aplicación.

Será de aplicación el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en Suelo No Urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía

Art. 3.- Documentación y grado de vinculación

1.- El presente Plan Especial de Hábitat Rurales Diseminados, desarrolla las determinaciones precisas y exigidas con carácter general en el Plan General y en el artículo 14 de la Ley 7/02 LOUA y 43 a 64 RP y consta de los siguientes documentos:

- 1) Memoria
- 2) Ordenanzas. Constituidas por el presente documento.
- 3) Estudio económico y financiero
- 4) Plan de etapas
- 5) Planos de información
- 6) Planos de ordenación
- 7) Fichas individualizadas de edificaciones existentes. (informativas; toma de datos previa).

2.- Todos los anteriores documentos serán igualmente vinculantes en virtud del alcance de sus propios contenidos y con el grado explícito que se señale para cada uno de ellos. Las propuestas contenidas en cualquiera de los documentos de ordenación que pudiesen aparecer en contradicción con sugerencias o propuestas de los documentos informativos, se considerará que prevalecen sobre éstas. En todo caso se entenderán de aplicación las indicaciones que aparezcan en cualquiera de los documentos y no tuviesen contradicción con las demás, entendiéndose el P.E.H.R.D. como un todo coherente, articulado y complementario en cada uno de sus documentos.

3.- Las determinaciones del P.E.H.R.D. se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente el espíritu y la finalidad del Plan General, al cual desarrollan, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

4.- Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala se estará a lo que indiquen los de mayor escala, si fuesen contradicciones entre mediciones sobre planos y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas, si se diesen entre superficies fijas y en su aplicación a la realidad concreta, siempre que no se superen las condiciones establecidas en el planeamiento superior.

5.- En cualquier caso de contradicción o imprecisión de las determinaciones entre sí, prevalecerá la que resulte más favorable a la menor edificabilidad, a los mayores espacios públicos, al menor impacto ambiental y paisajístico y a la menor transformación de los usos.

TITULO SEGUNDO

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO PRIMERO – CLASIFICACION Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

Art. 4.- Régimen urbanístico del suelo

Será de aplicación el contenido de los artículos 44 a 68 y Disposición Transitoria 1ª de la Ley 7/02 LOUA.

Art. 5.- Clasificación y Calificación del suelo

El suelo comprendido dentro del ámbito del presente Plan Especial se encuentra clasificado como NO URBANIZABLE por el Plan general de Ordenación Urbanística de Jerez, con la categoría de Hábitat Rural Diseminado, estando por tanto sujeto a lo dispuesto en la citada LOUA y en especial a lo recogido en los artículos 46, 50 y 52, así como en lo dispuesto en los artículos 21 y ss. del Decreto 2/2012, de 10 de enero.

Es por ello, que en aplicación de la citada Ley y las disposiciones de la Revisión-Adaptación del PGOU de Jerez de la Frontera en sus Normas Urbanísticas y en especial a lo recogido en el artículo 12.1.9., los terrenos clasificados como SNU no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales conforme a lo establecido en la legislación que los regula, sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes.

Así mismo y tal y como dispone el artículo 12.1.10. en cuanto al "Régimen General de las Edificaciones", en el SNU, además de las limitaciones que resulten aplicables en virtud de otras normas, no podrán ser realizadas otras edificaciones que las destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, avícolas y cinegéticas, así como las edificaciones e instalaciones vinculadas a la ejecución entretenimiento y servicio de las obras públicas.

En nuestro caso, al ser el Suelo No Urbanizable un Hábitat Rural Diseminado, se reconocerán las edificaciones existentes de acuerdo con lo establecido en la letra g) del artículo 46 de la LOUA. Así mismo se podrán realizar, conforme al apartado b) del artículo 50 de la LOUA, otras construcciones, edificaciones o instalaciones y desarrollo de usos y actividades que se definan en el presente Plan Especial, a desarrollar de acuerdo con el artículo 14. 1. e) de la LOUA.

Las condiciones para el Hábitat Rural Diseminado están establecidas en el artículo 12.3.15 del PGOU.

Será de aplicación también lo dispuesto en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en Suelo No Urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía

ORDENACIÓN. DIFERENTES ZONAS

En el Plano de Ordenación se señalan las diferentes zonas en que se dividen los Hábitat Rurales Diseminados

1.- Zonas de paso

Son las vías o zonas de paso que dan acceso a los terrenos del Suelo de Hábitat Rural Diseminado vinculado a edificaciones, y los caminos que dan acceso a fincas colindantes. En El Mojo la zona de paso preexistente, en la parte central de la Vía Pecuaria, comunica por sus dos extremos con la vía pecuaria más allá del HRD. En Baldío Gallardo las Zonas de paso también están conectadas con la Vía Pecuaria.

Las Zonas de paso deben preservar el carácter rural-abierto en cuanto a su trazado y configuración. Se señalan en la documentación gráfica. Esta red se considera de uso público en cuanto a su uso y naturaleza.

En el Plano de Ordenación se refleja la necesidad de retranquear el cerramiento de algunos terrenos ocupados, para posibilitar un ancho mínimo de la Zona de Paso, generándose una nueva alineación de los terrenos hacia esa Zona de Paso.

2.- Suelo de Hábitat Rural Diseminado vinculado a edificaciones.

Es el suelo sobre el que actualmente ya hay edificaciones de uso residencial, viviendas construidas que son la residencia habitual tradicional de vecinos y que conforman el hábitat rural. Tras la toma de datos, las viviendas existentes y otras edificaciones se han identificado en las Fichas de edificaciones, en los planos de Estado Actual, y en los de Ordenación.

La delimitación del suelo alrededor de cada vivienda construida tiene en cuenta la delimitación física actual de los cerramientos que los vecinos han levantado alrededor de sus viviendas. Si están asentadas sobre superficies de suelo muy extensas, sólo se considera dentro de esta categoría al suelo soporte de la edificación y al más cercano a la misma.

Las posibilidades para ampliar las edificaciones existentes o para sustituciones están reguladas en estas Ordenanzas.

3.- Espacio libre de uso y dominio público

Es el suelo dentro del ámbito del PEHRD que no pertenece a ninguna de las categorías anteriores. Son terrenos, vallados o no, de carácter rural, sin edificaciones de uso residencial, sin uso o con uso agrícola o asociado.

En El Mojo, estos terrenos están en su mayor parte dentro del deslinde de la Cañada, existiendo en contacto con los mismos y hasta el límite del PEHRD pequeñas franjas de terreno con las mismas características, en continuidad y sin separación.

CAPÍTULO SEGUNDO - DESARROLLO Y EJECUCION DEL P.E.H.R.D.

Art. 6.- Actuación sobre la Vía Pecuaria

Desde el presente Plan Especial se propone a la Consejería con competencias en Medio Ambiente las siguientes alternativas respecto a la actuación sobre la Vía Pecuaria:

ALTERNATIVA A: Modificación de trazado de la Vía Pecuaria en el tramo del HRD: Arts. 32 a 45 del Reglamento de Vías Pecuarias (Trazado alternativo). Esta opción requiere obtener nuevos suelos fuera del ámbito del PEHRD. Los suelos para Trazado Alternativo se clasifican también como Vía Pecuaria (Suelo No Urbanizable de Especial Protección).

ALTERNATIVA B: Desafectación de la Vía Pecuaria en el tramo del HRD: Art. 31 del Reglamento de Vías Pecuarias. Desafectación para adecuar la Vía Pecuaria a su realidad física, al haber perdido vigencia su definición y destino original principal, el tránsito ganadero, por lo que podría pasar a destinarse a otros usos.

La desafectación de la Vía Pecuaria, de acuerdo con la legislación vigente, evidentemente ha de ser anterior a la venta de terrenos a los ocupantes del Suelo de Hábitat Rural Diseminado para la obtención de parcelas, y previo a la Gestión del Plan Especial. La desafectación y la venta mencionados son competencia de la Junta de Andalucía, titular de la Vía Pecuaria.

Contribución a los costes de adquisición de los terrenos para el trazado alternativo a la vía pecuaria: En cada HRD, los propietarios de los terrenos incluidos en su delimitación en el Plan Especial, contribuirán a los costes de adquisición de los terrenos necesarios para el trazado alternativo a la Vía Pecuaria o a la Modificación de su trazado para dicho HRD, en la siguiente proporción:

- El 50% de los costes se pagará en proporción a la superficie de cada parcela de Suelo de HRD vinculado a edificaciones.
- El 50% de los costes se pagará en proporción a la edificabilidad máxima legalizable por cada una de esas parcelas (art. 13 y 20 de las presentes Ordenanzas).

Art. 7.- Ámbitos de Gestión

Dado que se trata de dos núcleos, con características distintas, se propone dividir la Gestión del Plan Especial en TRES ámbitos:

- 1.- Baldío Gallardo, zona fuera del deslinde de la Vía Pecuaria
- 2.- Baldío Gallardo, zona dentro del deslinde de la Vía Pecuaria
- 3.- El Mojo

Art. 8.- Proyectos de Mejoras de Servicios

1. Se entiende por Proyecto de Mejora de Servicios el documento técnico preciso para llevar a la práctica, si fueran necesarias, las obras de mejora en las infraestructuras y Zonas de Paso reflejadas en el presente Plan Especial.

Como tal documento técnico, deberá contener, detallar y programar todas aquellas obras y formas de ejecución de las mismas, con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos a los redactores del proyecto.

2. Limitaciones: En el Proyecto de Mejora de Servicios no podrán cambiarse, sin previa modificación del Plan Especial, las determinaciones esenciales de éste.

El Proyecto de Mejora de servicios podrá realizar las adaptaciones de detalle exigidas por un análisis en profundidad de las características del suelo y subsuelo, tanto en la fase de redacción del Documento Técnico como en el período de ejecución de las obras.

Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre Ordenación, Régimen de Suelo o de la Edificación, deberá aprobarse previa o simultáneamente la modificación correspondiente del Plan Especial.

3. La documentación y garantías de los Proyectos de Mejora de Servicios se ajustarán a lo establecido en el Título VIII de las Normas Urbanísticas del PGM. También se estará a lo dispuesto en el art. 23 del el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en Suelo No Urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

4.- El reparto equitativo de los costes determinados en el Proyecto de Obras y Servicios se incluirá en dicho documento, siguiendo la siguiente proporción:

- El 50% de los costes se pagará en proporción a la superficie de cada parcela de Suelo de HRD vinculado a edificaciones.
- El 50% de los costes se pagará en proporción a la edificabilidad máxima legalizable por cada una de esas parcelas (art. 13 y 20 de las presentes Ordenanzas).

TITULO TERCERO

NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO PRIMERO - CONDICIONES TÉCNICAS

Art. 9.- Obras de edificación

1. Sin perjuicio de lo establecido en el PGOU, las obras de edificación, limitadas a ampliaciones y sustituciones, sólo podrán realizarse en las parcelas que cumplan las Reglas para la Parcelación establecidas en el presente Plan Especial.

2. La documentación y condiciones responderán a lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

CAPÍTULO SEGUNDO - CONDICIONES DE USO Y PARA LAS EDIFICACIONES

Art. 10 - Alcance y contenido de este Capítulo.-

Se contienen en este Capítulo las normas y condiciones las edificaciones del Plan Especial, referentes a:

- Sección 1. Condiciones de uso
- Sección 2. Condiciones de edificación, estética y de composición

Sección 1: Condiciones Generales de Uso

Art. 11 – Usos y calificación.-

1.- Edificaciones:

En correspondencia con la clasificación y calificación del suelo comprendido dentro del ámbito del presente Plan Especial (art. 5 de las presentes Ordenanzas), las edificaciones autorizables en el mismo tendrán como uso característico el de viviendas unifamiliares que tengan vinculación agrícola, ganadera, forestal o análoga. También se permitirán usos compatibles con las mismas en este suelo, como equipamiento, almacenes (b4) de riesgo bajo y medio según lo establecido en el artículo 6.3.2-4 de las N.U. del PGOU, pudiéndose autorizar instalaciones complementarias no vivideras, efímeras y de fácil desmontaje para la cría de animales de corral, (gallinas, conejos, etc...), quedando expresamente prohibida la ubicación de cebaderos de ganado bovino y porcino y la estabulación permanente o semipermanente de los mismos.

Se admite la pequeña industria (b2), definida en el art. 6.3.2-2 de las N.U. del PGOU; el pequeño comercio (d2), definido en el art. 6.5.1 de las N.U. del PGOU, así como los usos definidos en dicho artículo denominados d1, d3 y d4 (Hostelería y esparcimiento, Oficinas y Servicios Privados de Interés Público, Hospedaje). Todos estos usos, en proporción a la demanda de la población del núcleo rural, como usos compatibles con las viviendas. Estarán sometidas las construcciones a las mismas condiciones que las viviendas.

Tras la toma de datos de las edificaciones existentes y su reflejo en las Fichas, en Planos de Ordenación se distinguen con diversas tramas a las edificaciones existentes:

- El uso característico ya mencionado, origen del establecimiento del HRD en su forma tradicional, se refleja con la trama "Edificación residencial del H.R.D. y otros usos compatibles".

- "Otras edificaciones" son las que no responden a la categoría anterior.

- Las "Instalaciones y elementos impropios del H.R.D." se considerarán Fuera de Ordenación

Las características de las edificaciones mencionadas en este artículo se especifican en las Condiciones Generales de la Edificación del presente Título de estas Ordenanzas.

2.- Zonas de paso:

Constituidas por todas las zonas de paso o tránsito que se señalan en la documentación gráfica.

Todo este sistema de Zonas de Paso será de uso público, debiéndose garantizar en cualquier obra de mejora o adecuación, al menos, la latitud señalada en Planos de Ordenación para no perjudicar el acceso a los terrenos denominados "Suelos de Hábitat Rural Diseminado vinculado a edificaciones".

3.- Zonas de espacios libres de uso y dominio público

Preservarán un carácter rural-abierto, evitando una urbanización intensiva.

Sección 2: Condiciones Generales de la Edificación, estética y de composición

Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:

Art. 12. Reglas para la parcelación. Condiciones de parcela.

La parcelación será el resultado del proceso a realizar por parte de la Junta de Andalucía de desafectación y adjudicación de terrenos a los ocupantes en los límites del PEHRD. No podrán adjudicarse más parcelas que aquellas correspondientes a las viviendas o edificaciones de uso compatible que sean legalizables. Una vez consumado ese proceso, no se podrán hacer nuevas parcelaciones.

El reconocimiento del fenómeno histórico y tradicional del asentamiento rural conlleva la necesidad de reconocer las viviendas que han dado lugar al mismo, y los suelos que son soporte de dichas edificaciones.

Para poder constituir una parcela sobre unos terrenos será requisito imprescindible tener título de propiedad sobre los mismos. En las ocupaciones sobre la Vía Pecuaria, será necesaria su desafectación previa y la posterior adquisición de los terrenos.

Podrán constituirse como parcela independiente los terrenos marcados en el Plano de Ordenación con la trama "Suelo del H.R.D.", y sobre los que figura una edificación marcada con la trama "Edificación residencial del HRD y otros usos compatibles", que pueda ser legalizable según las condiciones del PEHRD.

Deberán efectuarse los retranqueos necesarios para respetarse las nuevas alineaciones de las zonas de paso cuando se señalen (líneas verdes dando a Zonas de Paso).

Art. 13. Condiciones de situación y forma de los edificios.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 12.3.15 del PGOU.

OBRAS DE EDIFICACIÓN: Limitadas a ampliaciones y sustituciones. La tipología de referencia es la edificación aislada, con las consideraciones de este artículo. Sin perjuicio de lo establecido en el PGOU, sólo podrán realizarse en parcelas constituidas según las Reglas para la Parcelación del presente PEHRD. No se permitirán las obras que supongan crecimiento del asentamiento fuera de los límites establecidos en este Plan Especial.

AMPLIACIONES: Será posible la ampliación de las edificaciones que adquieran la legalidad hasta agotar la edificabilidad máxima sobre parcela definida en este artículo.

SUSTITUCIONES: Será posible la sustitución de las edificaciones que adquieran la legalidad o sean legalizables, hasta agotar la edificabilidad máxima sobre parcela.

Las condiciones para las ampliaciones de las edificaciones existentes y las sustituciones serán las siguientes:

- Altura máxima de 2 plantas o 7,5 metros.
- Edificabilidad máxima sobre parcela de 0,3 m²/m² con un tope de 150 m² por parcela, salvo en las casas en El Mojo justo al sur de la carretera con Implantación Morfológica de Mayor Densidad, marcadas con una "D" en Planos de Ordenación, que tendrán una edificabilidad máxima de 0,6 m²/m² con un tope de 150 m² por parcela.

- Retranqueo al frente de parcela ≥ 4 m.

- Retranqueo al fondo de parcela ≥ 3 m.

- Retranqueo lateral de parcela ≥ 3 m, salvo en caso de existir una edificación colindante que adquiera la legalidad, en cuyo caso a ese lateral el retranqueo también podrá ser cero.

Los porches, pórticos y elementos bajo pérgolas computarán al 100% de su superficie como construida.

Las ampliaciones y sustituciones se separarán al menos 4 metros del resto de edificaciones que pudieran existir en la parcela.

Igualmente cumplirán estas condiciones las instalaciones complementarias (tenencia de animales, etc.), definidas en el artículo 10.1 de estas ordenanzas.

Las edificaciones con afecciones por carretera respetarán las condiciones que al respecto les imponga la normativa sectorial, lo que en algunos casos conlleva limitar o prohibir las ampliaciones y sustituciones.

El régimen aplicable para la ampliación de las edificaciones existentes y las sustituciones viene reflejado en el art. 24 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en Suelo No Urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía:

- Las edificaciones, construcciones, obras o instalaciones permitidas por el presente Plan Especial, serán autorizadas, en su caso, por el Ayuntamiento mediante licencia urbanística.

- Las edificaciones, construcciones, obras o instalaciones no incluidas en el párrafo anterior, deberán someterse para su licencia al procedimiento establecido por el artículo 42 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, para las actuaciones de interés público en terrenos con el régimen de suelo no urbanizable

El proceso de legalización de los edificios existentes será el establecido en el art. 51 de la LOUA y por las Normas Urbanísticas de la Revisión-Adaptación del PGOU de Jerez.

Art. 14. Condiciones del cerramiento de las parcelas.

Los cerramientos y vallados del frente de parcela deberán permitir la relación visual entre la fachada del edificio y la calle. Para ello, podrán tener elementos ciegos de hasta 50 centímetros de altura máxima, completados en su caso con pilares, postes o machones, y entre ellos protecciones diáfanos, vegetación, o elementos traslúcidos (valla, reja o celosía), estéticamente acordes con el lugar. La altura máxima total del cerramiento será de doscientos (200) centímetros. Los cerramientos laterales y de fondo de parcela cumplirán las mismas características. En ningún caso se permitirán cerramientos ciegos en toda su altura.

Art. 15. Condiciones de estética.

Según lo establecido en el art. 12.1.12 de las Normas Urbanísticas del PGOU, las edificaciones tendrán pendiente de cubierta igual o menor a 45 grados sobre la horizontal, con teja curva o plana

preferentemente; carpintería de color y formas como las tradicionales próximas a la zona. Para el resto de condiciones de estética se estará a lo dispuesto en dicho artículo.

Art. 16. Condiciones de calidad e higiene.

Las limitaciones se asimilan a lo dispuesto en el Capítulo Sexto del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Art. 17. Condiciones de dotaciones y servicios.

Las edificaciones deberán contar para su autorización con acometidas de alcantarillado, conectadas al sistema de depuración de aguas del Hábitat, salvo cuando en el tramo de Zona de Paso que da acceso a la edificación no exista dicha canalización, caso en el que deberá contar con sistema de depuración de aguas autónomo. También deberá contar con acometida a la red de abastecimiento de aguas existente y a los servicios de energía eléctrica. Para ello, se adjuntarán a la petición de la licencia informes de las compañías suministradoras de agua y electricidad en los que se constate que son posibles los suministros o bien se establezcan las obras necesarias para que dichos suministros sean posibles. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el Capítulo Séptimo del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Art. 18. Condiciones de seguridad.

Las limitaciones se asimilan a lo dispuesto en el Capítulo Octavo del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Art. 19 Condiciones ambientales.

Las limitaciones se asimilan a lo dispuesto en el Capítulo Noveno del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU.

CAPÍTULO TERCERO - CONDICIONES PARA LA LEGALIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y RECONOCIMIENTO DE LA PARCELACIÓN EXISTENTE

Art. 20. Condiciones para la legalización de edificaciones.

En las parcelas reconocidas por el Plan Especial, y que cumplan las condiciones exigidas por el mismo, podrán ser legalizables las edificaciones existentes anteriores a 2007 y que estén recogidas en fichas individualizadas y planos de ordenación del PEHRD, si además reúnen los requisitos de usos y cumplen con las condiciones técnicas exigidas por la normativa correspondiente.

Para su posible legalización al amparo del presente PEHRD, en cada ficha de toma de datos de edificaciones se incorpora la fotografía aérea de 2007, en la que se constata el estado de las edificaciones en dicha fecha. En los planos de ordenación, y en base a dicha foto aérea, se identifican mediante un rayado las edificaciones posteriores a 2007. Las edificaciones marcadas como "En Construcción" se considerarán también como posteriores a 2007.

Como consideración a efectos de la posible legalización o no de las edificaciones, se tendrán en cuenta las Actas levantadas por el Servicio de Inspección Urbanística del Ayuntamiento. Se señalan en Planos de Ordenación las edificaciones con Actas levantadas. También se tendrá en cuenta el hecho de que la vivienda sea residencia habitual.

Las edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que el presente Plan Especial considere legalizables, serán autorizadas, en su caso, por el Ayuntamiento mediante licencia urbanística.

Se posibilitará la legalización de las edificaciones construidas que resulten disconformes con algún parámetro de las condiciones particulares de edificación establecidas en el Plan Especial, siempre que el plazo para el ejercicio de las medidas de protección de la legalidad haya prescrito, la edificación no se localice en terrenos destinados por el planeamiento a usos públicos y esté destinada a un uso admitido por el planeamiento. En estos casos se admitirán también obras de conservación y consolidación, incluso obras de mejora siempre que no supongan aumento del volumen construido.

En estas edificaciones existentes se considerará en situación de "fuera de ordenación tolerada" toda aquella superficie edificada que sobrepase los 150 m² construidos por parcela. La situación de fuera de ordenación de estas edificaciones conlleva que podrán llevarse a cabo en las mismas sólo obras de conservación y consolidación.

Respecto a las consideraciones concretas sobre edificios o partes de ellos fuera de ordenación se estará a lo establecido en el artículo 1.1.12 de las Normas Urbanísticas de la Revisión-Adaptación del PGOU de Jerez.

Para el proceso de legalización de los edificios existentes se tendrá en cuenta lo establecido en las Normas Urbanísticas de la Revisión-Adaptación del PGOU de Jerez.

Para posibilitar la legalización de las edificaciones, será necesario previamente contribuir en la parte proporcional de los gastos de Mejoras de Servicios que se consideren necesarios, según la cuenta provisional que al efecto se establezca en el Proyecto de Obras y Servicios o en su defecto, en el estudio económico que se establece en el presente Plan Especial.

Las edificaciones sometidas a alguna afección (carretera), verán limitadas sus posibilidades de legalización al condicionamiento de dicha afección.

Art. 21 Reglas para el reconocimiento de la parcelación existente.

Para adecuar la realidad registral a la realidad de las parcelas físicamente existentes, se posibilitará la segregación de las fincas originales pero sólo para la consecución de las parcelas permitidas por las reglas para la parcelación del presente PEHRD. No se permitirán nuevas parcelaciones, más allá de las parcelas constituidas en función de dichas reglas.

TITULO CUARTO

REVISIONES PERIODICAS Y CONTROL DEL DESARROLLO DEL ÁMBITO

Art. 22. Plan anual de inspección y control.

Dadas las especiales características del uso que se plantea en el presente Plan especial y teniendo en cuenta el carácter de SUELO NO URBANIZABLE de los terrenos en los que se desarrolla, carácter cuyo mantenimiento es premisa ineludible, se establece un plan anual de control e inspección del ámbito por parte de los técnicos-inspectores del Área de Urbanismo del Excmo.

Ayuntamiento que vele por el estricto cumplimiento de lo establecido en el presente Plan Especial, aplicándose los mecanismos que deriven en su inmediata demolición a todo aquello que se edifique al margen o sobrepasando las condiciones impuestas por las presentes ordenanzas.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

EXPEDIENTES DE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA EN TRÁMITE

Los procedimientos sancionadores que se encuentren en tramitación, respecto de actuaciones llevadas a cabo dentro del ámbito del presente Plan Especial, continuarán su tramitación hasta su finalización, con la imposición de las sanciones que en su caso correspondan.

Los procedimientos de restauración de la realidad física alterada que se encuentren igualmente en tramitación, quedarán suspendidos hasta la aprobación definitiva del Plan Especial, al objeto de que pueda constatarse si las construcciones, edificaciones o instalaciones objeto de los mismos, resultan compatibles o incompatibles con la ordenación pormenorizada, y consecuentemente deben resultar demolidas, o por el contrario cabe su legalización; en este último caso los interesados deberán solicitar la correspondiente licencia municipal a efectos de la legalización de las mismas, dentro del plazo de dos meses a contar desde el oportuno requerimiento que el Ayuntamiento realizará a esos efectos.

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

Como se releja en la Memoria de este Plan Especial, tras un primer análisis se detecta que los núcleos de El Mojo y Baldío Gallardo presentan una dotación de infraestructuras urbanísticas mínimas suficientes para las viviendas existentes.

Las únicas obras que se contemplan son una mejora de las zonas de paso.

EL MOJO:

37.490 m² de Zonas de Paso, reflejadas en Plano de Ordenación, consecuencia de retranqueos respecto de las ocupaciones preexistentes, para conseguir una amplitud de paso suficiente.

El coste unitario de estas obras se estima en 10€/m², que deberá incrementarse con el 15% de B.I. y el IVA

$37.490 \text{ m}^2 \times 10\text{€} / \text{m}^2 + \text{B.I.} + \text{IVA} = 521.674 \text{ €}$

A esta cantidad habría que añadir el coste de adquisición de los terrenos a fincas colindantes para el Trazado Alternativo a la Vía Pecuaria en El Mojo. Entre el deslinde y las fincas colindantes al norte y al este existen suelos que aparentemente son vía pecuaria, como se contempla en fotos aéreas antiguas y sobre el terreno. Catastralmente figuran como "Camino" y como suelo público, correspondiendo con el trazado de la Vía Pecuaria hacia el este y luego hacia el norte, a lo largo de varios kilómetros. Son 9.748 m² que no habría que adquirir a fincas colindantes para pasar a ser parte del Trazado Alternativo a la Vía Pecuaria

Restan 101.895 m² de suelo a expropiar a fincas colindantes, todas ellas de Secano. Según la "Encuesta de Precios de la Tierra en Andalucía" de 2012, publicada por la Consejería de Agricultura, Pesca y Desarrollo Rural, el precio más frecuente de la Hectárea de secano de Cádiz es de 15.836€.

Como primera aproximación, aplicando el valor anterior, el precio estimado de estos terrenos sería de 161.361 €, sin menoscabo del valor de los vuelos y los costes reales de la adquisición de los suelos.

BALDÍO GALLARDO

- Obras en zonas de paso fuera del deslinde:

$14.675 \text{ m}^2 \times 10\text{€} / \text{m}^2 + 15\% \text{ B.I.} + 21\% \text{ IVA} = 204.203 \text{ €}$

- Obras en zonas de paso dentro del deslinde:

$1.878 \text{ m}^2 \times 10\text{€} / \text{m}^2 + 15\% \text{ B.I.} + 21\% \text{ IVA} = 26.132 \text{ €}$

PLAN DE ETAPAS

Para el presente Plan Especial, dadas sus características, se establecen tres etapas de ejecución, una por cada ámbito de gestión:

Primera Etapa: Hasta culminar los objetivos del presente Plan Especial, y la regularización de los terrenos y edificaciones de la zona norte, fuera de la delimitación de la Vía Pecuaria, dentro del ámbito del HRD de Baldío Gallardo incluido en el presente PEHRD (ámbito de gestión 1).

Segunda Etapa: Hasta culminar los objetivos del presente Plan Especial, y la regularización de los terrenos y edificaciones del resto del ámbito del HRD de Baldío Gallardo incluidos en el presente PEHRD (ámbito de gestión 2)

Tercera Etapa: Hasta culminar los objetivos del presente Plan Especial, y la regularización de los terrenos y edificaciones del ámbito del HRD de El Mojo incluidos en el presente PEHRD (ámbito de gestión 3).

Jerez de la Frontera, Julio de 2014

Los arquitectos

Benito García Morán

Gonzaga Delage Darnaude