PLAN ESPECIAL HABITAT RURAL DISEMINADO

PUENTE LA GUAREÑA

AGOSTO 2013

Ayuntamiento de Jerez
Urbanismo

PLANEAMIENTO

PLAN ESPECIAL DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO DE “PUENTE LA GUAREÑA”, JEREZ

I N D I C E

RESUMEN EJECUTIVO

- Memoria del Resumen Ejecutivo
- Planos del Resumen Ejecutivo

PLAN ESPECIAL

1.- MEMORIA

1.- Preliminares

1.- Encargo del plan especial de Hábitat Rural Diseminado

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 del Núcleo de Puente La Guareña

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 Puente La Guareña en la Revisión-Adaptación del PGOU de Jerez

- Ficha Resumen para el núcleo de Puente La Guareña
- Plano 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

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 Propiedades, delimitación de las ocupaciones e interesados

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 Pübblicas

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

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 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

5.- PLANOS DE INFORMACION

I.01 - Situación

I.02 - PGOU

I.03 - Foto aérea	15 hojas
I.04 - Estado actual	15 hojas
I.05 - Propiedades e interesados	Zonas: A, B, C, D, E

6.- PLANOS DE ORDENACIÓN

O.01.- Ordenación	15 hojas

7.- FICHAS INDIVIDUALIZADAS DE EDIFICACIONES

PLAN ESPECIAL HABITAT RURAL DISEMINADO

PUENTE LA GUAREÑA

RESUMEN EJECUTIVO

PLANEAMIENTO

Ayuntamiento de Jerez
Urbanismo

PLAN ESPECIAL DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO “PUENTE LA GUAREÑA”, JEREZ

RESUMEN EJECUTIVO

1.- Localización y descripción del núcleo de Puente La Guareña

Puente La Guareña se sitúa sobre la Cañada del León y Cañada Real de Albadalejo y Cuartillos en el cruce de ambas, en las inmediaciones del Km. 15 de la Carretera de Jerez a San José del Valle A-2003. Se modifican los límites que establecía el PGOU, pasando de una superficie afectada de 471.951 m^2 en al PGOU a 357.194 m^2 en el Plan Especial.

Es un asentamiento importante, una cruz de 2,4 kilómetros en dirección norte-sur ocupando la Cañada del León o Cuerpo de Hombre y dos kilómetros en dirección este-oeste ocupando la Cañada Real de Albaladejo y Cuartillos con continuidad en Magallanes.

El tramo norte-sur corre en paralelo del cauce de un arroyo. La parte norte, de 60.920 m^2, no consta que esté en Vía Pecuaria deslindada. Una primera parte del tramo sur llega hasta la carretera A-2003; cruzando la carretera, sigue un segundo tramo al oeste del arroyo, hasta las inmediaciones de unas instalaciones de Ajemsa.

Existen unas 174 viviendas construidas en el ámbito del HRD, 28 de ellas en el tramo norte, fuera del deslinde de la Vía Pecuaria. Hay muchas otras construcciones, cobertizos, chamizos, y alguna caravana, contenedores, módulos prefabricados habitables, etc. A mediados de 2012 constaba una población censada de 349 habitantes. A principios de los noventa, no llegaban a 50 personas.

El Hábitat Rural está rodeado de fincas de cultivo de gran extensión, sin riesgo de proliferación de nuevas edificaciones en las proximidades, salvo en la vía pecuaria que lo continúa tanto hacia al este como al oeste. La morfología es dispersa, consolidándose en los últimos años, con zonas en las que apenas hay terrenos sin edificaciones. La baja densidad, de menos de 4 viv/Hª, 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 del Hábitat Rural existente, pero 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**.**

Actuación sobre la Vía Pecuaria: La Consejería con competencias en Medio Ambiente debe decidir cuál es la actuación que ha de llevarse a cabo. Desde el presente Plan Especial se proponen tres opciones: Desafectación total, desafectación parcial o trazado alternativo. Se propone considerar al propio Plan Especial como el Estudio previo al acuerdo de inicio de una posible desafectación de la Vía Pecuaria en este tramo por haber perdido los caracteres de su definición o destino. Para la legalización de las edificaciones es necesario resolver previamente la disposición del suelo soporte de las mismas, siendo determinante qué actuación sobre la Vía Pecuaria se acometa.

3.- 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 la pequeña industria, el pequeño comercio, la hostelería y esparcimiento, las oficinas y los servicios privados de interés público, y el hospedaje.

4.- Reglas para la parcelación

Para constituir parcela será imprescindible tener título de propiedad sobre los terrenos, por lo que en las ocupaciones sobre la Vía Pecuaria, será necesaria su desafectación previa.

Podrán constituirse como parcela independiente los terrenos marcados en el Plano de Ordenación con la trama “Suelo soporte de edificación residencial existente”, sobre los que figura una “Edificación residencial existente”, con los límites señalados en el plano de ordenación (líneas rojas o verdes).

Los suelos marcados como “Espacio libre de edificación residencial” podrán añadirse a las parcelas colindantes señaladas en el párrafo anterior para constituir una parcela de mayor tamaño. También podrán constituirse parcelas independientes si tienen un frente mayor de 20 metros y más de 800 m^2 de superficie, o si tienen a ambos lados parcelas independientes, pero no si, al constituirse como parcela, el terreno colindante de la misma categoría no pueda serlo a su vez o añadirse a parcela colindante. En cualquier caso, sobre estos terrenos no podrán construirse viviendas.

Podrán constituirse como parcela independiente los terrenos marcados como dotaciones comunitarias existentes. También los marcados como aptos para dotaciones comunitarias, siempre que se constituyan parcelas de al menos 800 m^2 y 20 m. de frente de parcela.

Los suelos señalados con la trama de “Suelo con afecciones” provenientes de terrenos ocupados con una afección parcial por el cauce del arroyo, podrán agregarse a parcelas colindantes, a zonas de paso o a dotaciones comunitarias.

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). Las líneas rojas son las delimitaciones de los suelos ocupados originales, reflejados en las Fichas de toma de datos del presente Plan Especial.

5.- Condiciones para la legalización de las edificaciones existentes

En las parcelas reconocidas por el Plan Especial, para legalizar las edificaciones existentes recogidas en fichas individualizadas y planos de ordenación del PEHRD, se deberán reunir los requisitos de usos y cumplir 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.

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 m^2 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, de acuerdo con al punto 7 de este Resumen Ejecutivo y el contenido de la Memoria del Plan Especial.

Las edificaciones sometidas a alguna afección, bien por la carretera o por el cauce del arroyo, verán limitadas sus posibilidades de legalización al condicionamiento de dichas afecciones.

6.- Ampliaciones y sustituciones de viviendas

No se admiten nuevas viviendas, pero se permiten las ampliaciones y sustituciones de las viviendas existentes, con tipología de referencia edificación aislada, sobre parcelas constituidas según las Reglas para la Parcelación del presente PEHRD.

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.

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: 0,6 m^2/m^2 con un tope de 150 m^2 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.).

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 la carretera o por el cauce del arroyo respetarán las condiciones que al respecto les imponga la normativa sectorial, lo que en algunos casos conlleva limitar o prohibir las ampliaciones y sustituciones.

7.- Contribución a los gastos de mejoras de servicios

Toda futura mejora de las infraestructuras existentes debe tener características de mejora de servicios en Suelo No Urbanizable. 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 caminos existentes reflejados en el presente Plan Especial, cuyo coste sufragarán los propietarios de los terrenos incluidos en la delimitación del PEHRD siguiendo la siguiente proporción:

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

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.

8.- 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.

PLAN ESPECIAL HABITAT RURAL DISEMINADO

PUENTE LA GUAREÑA

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

PLANEAMIENTO

Ayuntamiento de Jerez
Urbanismo

M E M O R I A

1.- Preliminares

1.1 ENCARGO DEL PLAN ESPECIAL DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO

La redacción del presente Plan Especial de Hábitat Rural Diseminado "Puente La Guareña", se encarga por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.

1.2 LOCALIZACIÓN

El ámbito del Plan Especial coincide con el asentamiento de “Puente La Guareña”, que se sitúa sobre la Cañada del León y Cañada Real de Albadalejo y Cuartillos en el cruce de ambas, en las inmediaciones del Km. 15 de la Carretera de Jerez a San José del Valle A-2003.

Tras la toma de datos y el levantamiento de las edificaciones del Hábitat Rural Diseminado, se modifican los límites que del mismo establecía el PGOU. Se pasa de una superficie afectada de 471.951 m^2 en al PGOU a 357.194 m^2 en el Plan Especial, eliminándose del ámbito el arroyo que lo cruza.

Es un asentamiento importante, de grandes dimensiones y extensión. Se configura como una cruz de 2,4 kilómetros en dirección norte-sur ocupando la Cañada del León o Cuerpo de Hombre y dos kilómetros en dirección este-oeste ocupando la Cañada Real de Albaladejo y Cuartillos que tiene su continuidad en el asentamiento de Magallanes, que llega hasta la Carretera de Cortes.

El tramo norte-sur de la cruz del ámbito del HRD corre en paralelo del cauce de un arroyo. La parte norte de este tramo, unos 60.920 m^2, no consta que esté en Vía Pecuaria deslindada, aunque la configuración sea idéntica al resto, y la apariencia similar (cauce de arroyo o vía pecuaria). Una primera parte de este tramo al sur, ya en Vía Pecuaria deslindada, llega hasta la carretera A-2003; cruzando la carretera, siguiendo un segundo tramo sur, ya al oeste del arroyo, hasta las inmediaciones de unas instalaciones de Ajemsa. Esta vía pecuaria y arroyo continúan, ya fuera del límite del HRD, hasta San Isidro del Guadalete.

Existen unas 174 viviendas construidas en el ámbito del HRD. De ellas, 28 están en el tramo norte, fuera de la Vía Pecuaria deslindada. Hay además una infinidad de otras construcciones, en su mayoría cobertizos y chamizos, aunque también hay alguna caravana, contenedores, módulos prefabricados habitables, etc.

A mediados de 2012 constaba una población censada de 349 habitantes. A principios de los noventa, no llegaban a 50 personas.

1.3 SITUACIÓN JURÍDICA

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

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 Albarizones 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 patrones 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 del Núcleo de Puente La Guareña

3.1 DESCRIPCIÓN DEL ASENTAMIENTO. EVOLUCIÓN.

Basándonos en el PGOU vigente, la descripción del asentamiento de Puente La Guareña es la siguiente:

Descripción:

Asentamiento de cierta entidad, sobre todo en cuanto a su extensión. Su población censada casi llega a los 150 habitantes, lo que contrasta con el elevado número de edificaciones, aunque seconstata un fuerte incremento con la población censada a principios de los noventa, que no llegaba a 50 personas.

Se sitúa sobre la Cañada del León y Cañada Real de Albadalejo y Cuartillos en el cruce de ambas, en las inmediaciones del Km. 15 de la Carretera a San José del Valle A-2003.

No posee apenas infraestructuras urbanísticas excepto electricidad y un deficiente e irregular sistema de distribución de agua. Posee equipamiento educacional de parvulario y sede vecinal.

La morfología del asentamiento es lineal en forma de cruz, con una longitud total en dirección nortesur y este-oeste de 2.150 m y 2.100 m respectivamente, con un ancho ocupado que no supera los 120-150 m.

Cabe distinguir unas edificaciones tradicionales de primera residencia, proliferando posteriormente las edificaciones de segunda residencia a lo largo de la Cañada, lo que plantea graves problemas de crecimiento.

Las edificaciones responden en su gran mayoría a la tipología de vivienda unifamiliar aislada, si bien, en el asentamiento histórico cerca de la carretera existen núcleos de adosadas formando manzanas compactas.

Conforma sin duda, junto con Gibalbín y Cuartillos, el grupo de asentamientos más impactantes en el territorio, tanto por su peso poblacional como por su forma lineal que se aleja de manera evidente del modelo de ciudad tradicional que comparten los asentamientos “ordenados” en el término de Jerez.

- o Población: 245 Habitantes; 125 hombres-120 mujeres (269 hab. año 2011, según INE).
- o Nº de edificaciones: 170.
- o Nº de viviendas aproximado: 165
- o Equipamientos: Centro de Barrio
- o Extensión aproximada del ámbito:370.098 m2
- o Solicitudes de legalización presentadas: 12
- o Expedientes de ilegalidad incoados posteriores al vuelo de 1992 y anteriores al de 1997: 52
- o Expedientes de ilegalidad incoados posteriores al vuelo de 1997: 12

Tanto la Cañada del León como la de Albadalejo y Cuartillos cuentan con propuestas de deslinde de la CMA

A continuación se incorporan planos y fotos aéreas que indican la evolución del núcleo.

EDIFICACION EXISTENTE ANTERIOR A 1984

EDIFICACION SURGIDA ENTRE 1985-1995

EDIFICACION SURGIDA ENTRE 1995-2007

EL PUENTE DE LA GUAREÑA

...\EDIFICACIONES.dgn 15/06/2009 10:02:27

GUAREÑAS 1956

GUAREÑAS 1984 NORTE

GUAREÑAS 1984 SUR

EL PUENTE DE LA GUAREÑA 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 apiculturales, 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 director 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 Mojo - 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 PGMO 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 Polila, 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)	EDIFICA-CIONES 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 DEL ASENTAMIENTO DE PUENTE LA GUAREÑA:

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; de reciente creación, según su origen; de tipo Mixto, 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 en Fuerte Transformación por ser un diseminado espontáneo que hace algunos año era de muy escasa entidad, y en los que recientemente se están dando fuertes procesos de crecimiento incontrolados de edificaciones ilegales para segunda residencia.

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 del asentamiento y a las posibilidades que las legislaciones urbanística y medioambiental nos brindan, las propuestas de clasificación y ordenación que se hacen para Puente La Guareña son las siguientes (teniendo en cuenta que las propuestas del PGOU para los asentamientos dispersos lo son a la vez para La Guareña y Magallanes):

PUENTE DE LA GUAREÑA - MAGALLANES.

Asentamiento de considerable entidad sobre todo a dimensiones y extensión, al configurarse como cruz de un kilómetro en dirección norte-sur ocupando la Cañada del León o Cuerpo de Hombre y un kilómetro en dirección este-oeste ocupando la Cañada Real de Albaladejo y Cuartillos que tiene su continuidad en el asentamiento de Magallanes, que llega hasta la Carretera de Cortes. Su gran número de edificaciones (170), contrasta con la población censada, (150 habitantes).

- Clasificación del suelo:

Dada la estructura morfológica claramente dispersa, del núcleo, su tipología de edificaciones aisladas, las cualidades y grado de urbanización y dotación y teniendo en cuenta, entre otros, el dato deficitario de la baja densidad (4,5 viv/Ha) que presenta el asentamiento, parece clara y única legalmente posible la opción de clasificación como Hábitat o Asentamiento Rural Diseminado en suelo no urbanizable, descartando por no alcanzar las condiciones impuestas por la LOUA las opciones de clasificación como suelo urbano o urbanizable. Los aún extensos espacios libres de edificación existentes se proponen como suelo no urbanizable de especial protección (vía pecuaria), garantizando de esta forma la continuidad de las cañadas, excepto los pasos o tránsito entre las zonas que albergan edificaciones que se considerarán incluidos en la delimitación del HRD.

- Ordenación propuesta:

Atendiendo al carácter que se le da en la LOUA al Hábitat Rural Diseminado, la ordenación propuesta para la zona se limita a reconocer aquellos suelos que hoy son soporte de edificaciones y los pasos o caminos entre ellos. En las zonas libres de edificación y dado que sería posible el mantenimiento del tránsito por las vías pecuarias, se propone su consideración como tales (Suelo No Urbanizable de Especial Protección).

- Propuesta de actuación sobre la vía pecuaria:

Aunque en algunos tramos del asentamiento existe un considerable grado de consolidación de la edificación, en todos ellos se conservan espacios libres suficientes como para mantener el paso de la vía pecuaria, aunque no con su anchura original. Por tanto, la actuación sobre la vía pecuaria pasaría por dos alternativas:

- En aplicación del art. 31 del D 155/98 considerar los espacios libres existentes como “huella pecuaria” garantizando el paso público aunque reduciendo su anchura.

- En aplicación del art. 32 establecer un trazado alternativo que complemente las anchuras libres existentes hasta llegar a la anchura marcada en la propuesta de deslinde, calificando entonces como espacios libres públicos dentro de la delimitación del HRD aquellos suelos libres de edificación que dejen de estar incorporados a la vía pecuaria.

- Propuesta de desarrollo urbanístico:

Dada la complejidad que presenta la zona, se propone su desarrollo mediante un Plan Especial con características y determinaciones acordes a la clasificación y calificación urbanística como Hábitat Rural Diseminado en suelo no urbanizable mediante el cual al menos pueda operar la equidistribución, con claras limitaciones y determinaciones de crecimiento en la LOUA.

En dicho Plan Especial se marcarán los terrenos que fueran necesarios para destinar a equipamientos públicos, especialmente a centro de salud y pistas deportivas. Pudiéndose ubicar dichos terrenos en la zona tramada como espacios libres de edificación en los planos de ordenación pormenorizada presentados.

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 PUENTE LA GUAREÑA EN LA REVISIÓN-ADAPTACIÓN DEL PGOU DE JEREZ

A continuación se incluyen:

- Ficha Resumen para el núcleo de Puente La Guareña

- Plano de Ordenación

Ambos, según se especifica en la Revisión-Adaptación del PGOU de Jerez en vigor.

FICHA: 10. NÚCLEO: PUENTE DE LA GUAREÑA

1- DESCRIPCIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS

1.A) Descripción:

Asentamiento de cierta entidad, sobre todo en cuanto a su extensión. Su población censada casi llega a los 150 habitantes, lo que contrasta con el elevado número de edificaciones, aunque se constata un fuerte incremento con la población censada a principios de los noventa, que no llegaba a 50 personas.

Se sitúa sobre la Cañada del León y Cañada Real de Albadalejo y Cuartillos en el cruce de ambas, en las inmediaciones del Km. 15 de la Carretera a San José del Valle A-2003

No posee apenas infraestructuras urbanísticas excepto electricidad y un deficiente e irregular sistema de distribución de agua. Posee equipamiento educacional de parvulario y sede vecinal.

La morfología del asentamiento es lineal en forma de cruz, con una longitud total en dirección norte-sur y este-oeste de 2.150 m y 2.100 m respectivamente, con un ancho ocupado que no supera los 120-150 m.

Cabe distinguir unas edificaciones tradicionales de primera residencia, proliferando posteriormente las edificaciones de segunda residencia a lo largo de la Cañada, lo que plantea graves problemas de crecimiento.

Las edificaciones responden en su gran mayoría a la tipología de vivienda unifamiliar aislada, si bien, en el asentamiento histórico cerca de la carretera existen núcleos de adosadas formando manzanas compactas.

Conforma sin duda, junto con Gibalbín y Cuartillos, el grupo de asentamientos más impactantes en el territorio, tanto por su peso poblacional como por su forma lineal que se aleja de manera evidente del modelo de ciudad tradicional que comparten los asentamientos "ordenados" en el término de Jerez.

1.B) Posibles orígenes:

Ocupación de vía pecuaria por parte de población venida sobre todo del núcleo de La Barca en la segunda mitad de la década de los setenta y primeros ochenta, no apareciendo edificaciones en la foto aérea de 1956.

Se detecta un crecimiento en el decenio 85-95 de 62 edificaciones, es decir, un 36,5% sobre el total, mientras que en el periodo 95-2008 el crecimiento es de 8 edificaciones, es decir, un 4,7% del total, por lo que el crecimiento reciente del núcleo, desde el año 1985 representa un 41,2% del total de edificaciones existentes.

1.C) Indicadores principales:

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	HABIT. (2008)	EDIFICA-CIONES 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
471.940 m2	245	170	165	3,5 viv/ha	Centro de Barrio	Diseminado en Fuerte Transformación	62 edif. (36,5%)	8 edif. (4,7%)	SÍ	81	33	10

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
□ Grandes	■ Lineal	□ Dominio Privado	■ Rurales	□ Tradicionales	□ 1ª Residencia	□ Consolidados
■ Medianos	□ Concentrado	■ Dominio Público	□ Tendencia diversificación	■ Reciente creación	□ 2ª Residencia	□ Semi Consolidados
□ Pequeños	□ Disperso	□ Mixto			■ Mixto	■ 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 suelos soportes de edificaciones, pasos, caminos y espacios libres en zonas sin edificar.	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 PECUARIA)
- SISTEMA GENERAL VIARIO

EL PLAN
Plan General de Ordenación Urbanística
Jerez entre todos

ESCALA 1:3000

ORDENACION DE LOS ASENTAMIENTOS DISPERSOS LA GUAREÑA

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 del núcleo, se delimita su perímetro para el PEHRD.

Puente La Guareña se sitúa sobre la Cañada del León y Cañada Real de Albadalejo y Cuartillos en el cruce de ambas, en las inmediaciones del Km. 15 de la Carretera de Jerez a San José del Valle, A-2003.

Se ha realizado una exhaustiva toma de datos, y el levantamiento de las edificaciones del Hábitat Rural Diseminado. Tras estudiar y reflejar en fichas las porciones de terreno ocupadas por dichas edificaciones, en su mayor parte valladas, se modifican los límites que del Hábitat Rural Diseminado establecía el PGOU. Se pasa de una superficie afectada de 471.951 m^2 en al PGOU a 357.194 m^2 en el Plan Especial, por la mejor definición de las áreas y por eliminarse del ámbito el cauce del arroyo.

Es un asentamiento importante, de grandes dimensiones y extensión. Se configura como una cruz de 2,4 km. en dirección norte-sur ocupando la Cañada del León o Cuerpo de Hombre y dos kilómetros en dirección este-oeste ocupando la Cañada Real de Albaladejo y Cuartillos que tiene su continuidad en el asentamiento de Magallanes, que llega hasta la Carretera de Cortes.

El tramo norte-sur de la cruz del ámbito del HRD corre en paralelo del cauce de un arroyo. La parte norte de este tramo, unos 60.920 m^2, no consta que esté en Vía Pecuaria deslindada, aunque la configuración sea idéntica al resto, y la apariencia similar (cauce de arroyo o vía pecuaria). Una primera parte de este tramo al sur, ya en Vía Pecuaria deslindada, llega hasta la carretera A-2003; cruzando la carretera, siguiendo un segundo tramo sur, ya al oeste del arroyo, hasta las inmediaciones de unas instalaciones de Ajemsa. Esta vía pecuaria y arroyo continúan, ya fuera del límite del HRD, hasta San Isidro del Guadalete. Se ha eliminado la cuenca del arroyo de la delimitación del HRD.

Existen unas 174 viviendas construidas en el ámbito del HRD. De ellas, 28 están en el tramo norte, fuera de la Vía Pecuaria deslindada. Hay además una infinidad de otras construcciones, en su mayoría cobertizos y chamizos, aunque también hay cuadras, alguna caravana, contenedores, módulos prefabricados habitables, piscinas, otras instalaciones, etc.

Según consta en los archivos de Disciplina del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Jerez, existen 55 expedientes de ilegalidad incoados en el ámbito del PEHRD. De forma individualizada, se han señalado en los planos de Estado Actual.

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. Queda muy poco terreno sin vallar, pero incluso esos terrenos tienen un ocupante asignado. 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 este modo, a lo largo de 50 años se ha pasado de una Vía Pecuaria sin ocupar a la situación actual, en la que está ocupada en su totalidad, y la zona de paso es una calle en la que, a uno o a ambos lados, existen cerramientos tras los cuales hay edificaciones, en su inmensa mayoría de tipología aislada.

A mediados de 2012 constaba una población censada de 349 habitantes, cuando a principios de los noventa, no llegaban a 50 personas.

Otra peculiaridad del núcleo es su relación con el arroyo que lo cruza de norte a sur a lo largo de 2,4 km. La delimitación reflejada del Dominio Público Hidráulico y de las zonas inundables (T500) ha sido llevada a cabo por la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

En el tramo norte, el arroyo está en general al oeste del HRD, colindante con zona el mismo, pero fuera del ámbito. El contacto del arroyo se produce con las zonas traseras de terrenos ocupados, cuyas viviendas están más hacia el este, cerca del camino, y a una cota más alta. Las pocas edificaciones realmente cercanas al arroyo son de poca entidad (chamizos o almacenes en abandono). Hay dos viviendas que están al oeste del arroyo, y que han de cruzarlo para acceder a las mismas.

Al llegar a la parte central del HRD, y coincidiendo con la zona que está dentro de la Vía Pecuaria deslindada, el arroyo se une con otro que viene del noroeste proveniente de la finca de Los Horcajos. En ese tramo central el arroyo, al pasar por la mitad del núcleo, a ambos lados del mismo está en contacto con la trasera de terrenos, en los que hay algunas viviendas y otras edificaciones muy afectadas, por estar prácticamente en la cuenca del arroyo y haber muy poca diferencia de cota. Esa poca diferencia de cota entre el arroyo y los terrenos aledaños hace que la afección sobre los mismos sea mayor en esta parte.

Siguiendo hacia el sur, al principio el HRD es una franja más estrecha, dentro de la cual al oeste está el arroyo y al este un camino, que ya está en contacto con una finca de cultivo fuera del ámbito. Entre el arroyo y el camino hay muy poco terrenos para edificaciones, por lo cual alguna de ellas está muy cerca de la cuenca. Aquí hay una vivienda afectada por el Dominio Público Hidráulico (DPH). Luego la zona se ensancha y al oeste del arroyo también hay traseras de terrenos ocupados, y más al oeste otro camino e incluso otra franja de terrenos con viviendas. En esta parte, de nuevo hay poca diferencia de cota entre arroyo y terrenos laterales, por lo cual hay viviendas y otras edificaciones afectadas por la cuenca, y zonas que se inundan cuando hay fuertes precipitaciones. De nuevo, aquí hay otra vivienda en parte en DPH. Bien es cierto que, en general, de norte a sur del ámbito, el perfil longitudinal de los terrenos tiene bastante pendiente, con lo cual las aguas del arroyo suelen correr con normalidad.

Tras cruzar la carretera A-2003, el arroyo queda al este del Hábitat Rural Diseminado, ya fuera de su delimitación, aunque en contacto con el mismo. Junto a la carretera existen varias edificaciones, y tras cruzar el ámbito una tubería de Confederación, se estrecha considerablemente la dimensión del HRD, con lo que el espacio para viviendas entre el camino y el arroyo es muy pequeño. De nuevo hay varias viviendas y edificaciones afectadas por la cercanía del arroyo, algunas de una forma muy evidente. Dos de estas viviendas están afectadas por la línea de DPH.

El perímetro del Hábitat Rural Diseminado está en contacto con fincas de cultivo de un tamaño importante, existiendo muy pocas edificaciones aisladas en las proximidades. Por tanto, su influencia sobre las zonas colindantes, por la estructura de la propiedad, es muy pequeña. Donde sí se producen construcciones irregulares es a lo largo de toda la Cañada: Hacia el oeste, en Cuartillos, incluida la zona de la Depuradora, y hacia el este, en Magallanes.

En cuanto a la Vía Pecuaria, el trazado de su deslinde coincide en gran medida con los límites del HRD en los tramos oeste, central y este de Puente La Guareña. Sin embargo, en la parte sur de la cruz que es el HRD, no siempre coinciden dichos límites. En el extremo sur, en concreto, aunque el ancho es parecido, los límites del deslinde de la Vía Pecuaria se encuentra, ambos, desplazados unos metros hacia el oeste respecto de los del HRD, lo que podría interpretarse como un error en el deslinde, teniendo en cuenta la información sobre el terreno y el contacto con las fincas colindantes.

4.2 ACTUACIÓN SOBRE LA VÍA PECUARIA

Como ya hemos mencionado, Puente la Guareña constituye un núcleo de población que, a mediados de 2012 contaba con una población censada de 349 habitantes. Salvo las 28 viviendas situadas en el tramo norte, el resto de viviendas y muchas otras edificaciones se sitúan sobre la Vía Pecuaria deslindada, y sin desafectar al momento de redacción del presente Plan Especial.

En este tramo y por la vía de los hechos, la Vía Pecuaria ha perdido su carácter original, para pasar a convertirse en un núcleo de población de carácter rural. Procedería por tanto la reordenación de la Vía Pecuaria, para adecuarla a su realidad actual.

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 discurriendo 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 le 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.

Tras el análisis efectuado de la realidad física de la vía pecuaria, se observa que sí existe continuidad de la misma hacia el este y hacia el oeste, pero con una disminución sensible del ancho útil de la misma, debido a las ocupaciones. El tránsito ganadero es mínimo, debido a la disminución drástica de este uso. Aún así, sería posible. El valor ecológico como corredor para la biodiversidad está muy disminuido, llegando a ser casi inexistente, por la implantación del núcleo de población.

Procedería, por tanto una actuación sobre la Vía Pecuaria para adecuarla a su realidad física, máxime dado que su definición y destino original, el tránsito ganadero, ha perdido vigencia, 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 en este tramo por haber perdido los caracteres de su definición o destino.

La Consejería con competencias en Medio Ambiente debe decidir cuál es la actuación que ha de llevarse a cabo sobre la Vía Pecuaria. Desde el presente Plan Especial se proponen las tres siguientes opciones:

A) Desafectación total de la Vía Pecuaria en el tramo del HRD por haber perdido los caracteres de su definición o destino.

B) Desafectación parcial de la Vía Pecuaria en el tramo del HRD por haber perdido los caracteres de su definición o destino, disminuyendo su trazado a las zonas de paso señaladas en el Plano de Ordenación.

Entendemos que con las dos opciones anteriores se consigue:

- Reconocer el estado y uso actual de los terrenos, y la realidad física de la vía pecuaria

- Posibilitar el uso público en las zonas de paso con el ancho efectivo propuesto

- Dar continuidad de paso a la vía pecuaria, aunque disminuyendo su ancho efectivo.

Hay que tener en cuenta que, según se refleja en el Plano de Ordenación, se propone aumentar el ancho efectivo actual de la zona de paso en determinados puntos, para lo que se obligará al retranqueo de algunos cerramientos, y en otros casos se eliminarán algunas ocupaciones para posibilitar la maniobra de vehículos en estas zonas de paso. También se reservan terrenos para equipamientos en algunos terrenos sin edificaciones.

En caso de optarse por la desafectación parcial, en el artículo 32 del Reglamento de Vías Pecuarias, “Modificaciones de trazado” se especifica que *“por razones de interés público y, excepcionalmente y de forma motivada, por interés particular, previa desafectación, se podrá variar o desviar el trazado de una vía pecuaria”*.

Entendemos que, dado el grado de consolidación que ya existe del núcleo de población de Puente la Guareña, existe un interés público ineludible para proceder a la desafectación de la vía pecuaria, bien en su totalidad o bien de forma parcial disminuyendo el ancho efectivo, lo que bien podría considerarse como una modificación de trazado.

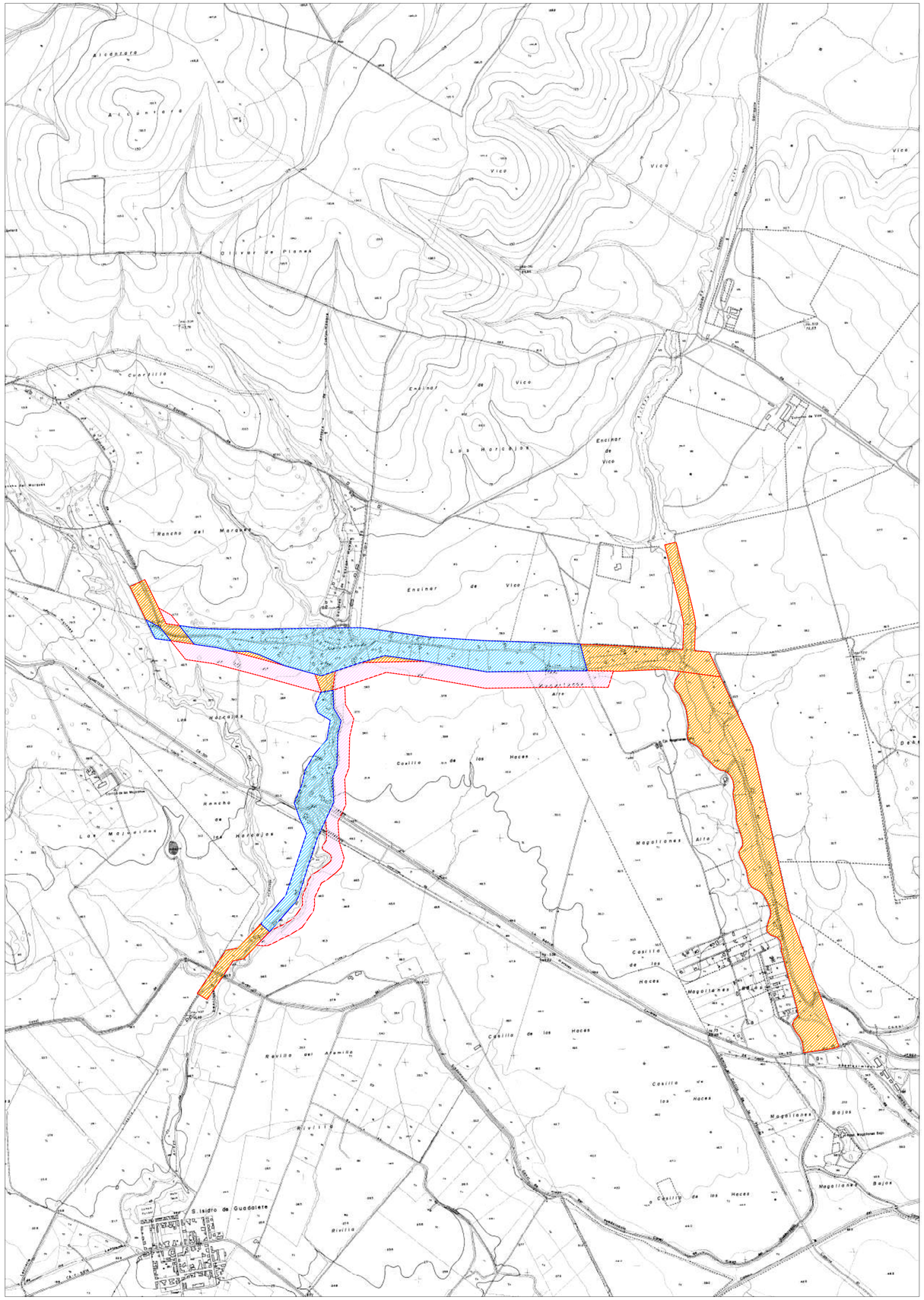
C) Desafectación total de la Vía Pecuaria en el tramo del HRD por adquisición de un Trazado alternativo a la misma.

Es la opción inicial contemplada en el PGOU. Es la que supone un mayor coste, dado que requiere obtener nuevos suelos fuera del ámbito del PEHRD, afectando a colindantes.

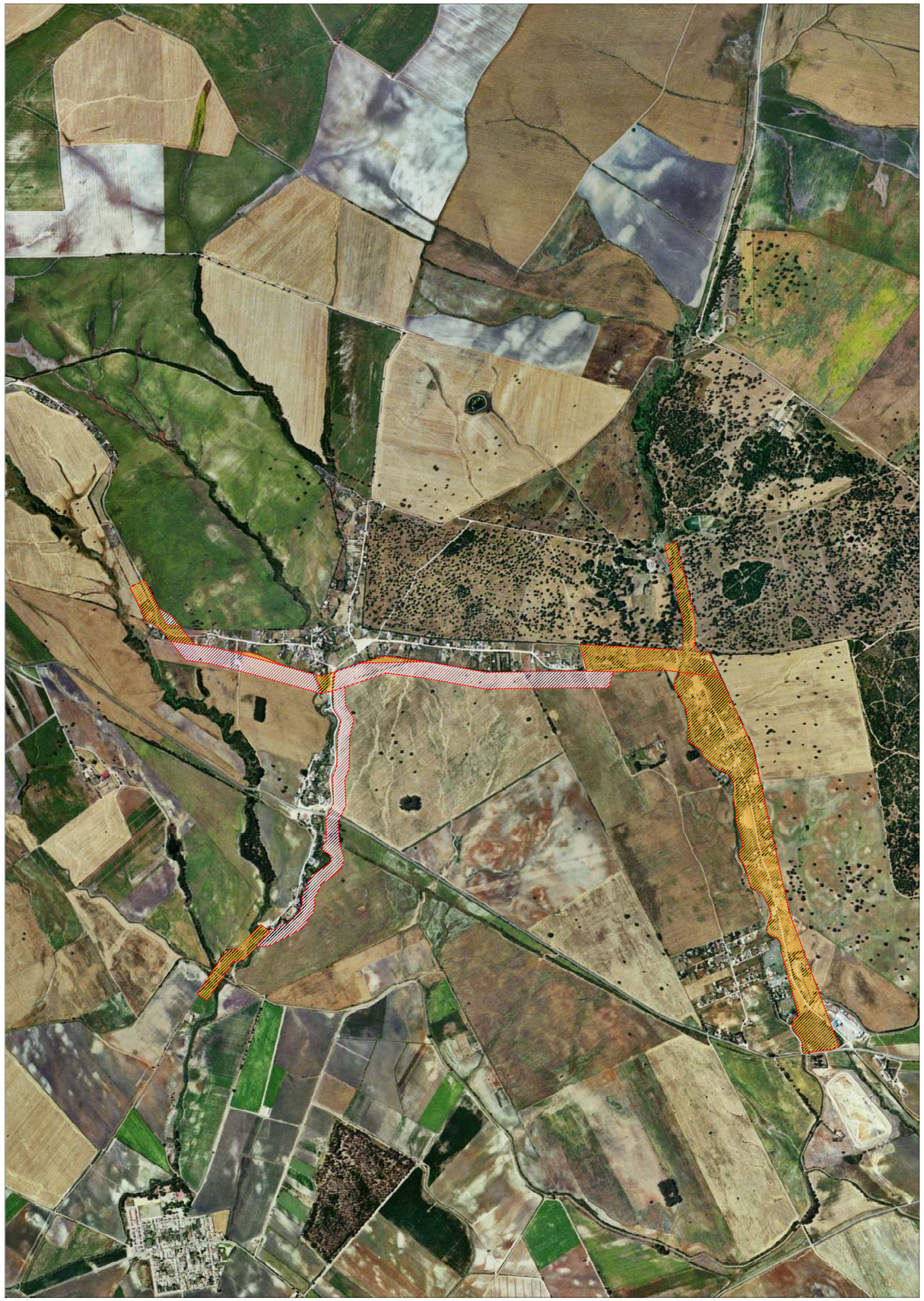
Como se dice en el Punto 3 del Anexo al Capítulo 4 de la Memoria del PGOU, la estrategia de reordenación de los asentamientos situados sobre vías pecuarias requiere un estudio de regularización (el presente Plan Especial), pero en el caso de Guareña, al ser de gran magnitud y con un alto grado de consolidación, 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 (opción C) o en aplicación del art. 31 del D 155/98 considerando la Vía Pecuaria innecesaria (opciones A y B ya mencionadas), 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 refleja el plano del trazado alternativo a la Vía Pecuaria propuesto en el PGOU



MAPA RASTER - E = 1:10.000



ESTADO REFORMADO (ORTOFOTO) - E = 1:10.000

Tramo de Vía Pecuaria actual con desafectación propuesta

Propuesta de trazado alternativo de la Vía Pecuaria

Vía Pecuaria Actual sin alterar

PROPUESTA DE TRAZADO ALTERNATIVO PUENTE LA GUAREÑA

EL PLAN
Plan General de Ordenación Urbanística
jerez entre todos

4.3 ORDENACIÓN. DIFERENTES ZONAS

En el Plano de Ordenación se señalan las diferentes zonas en que se divide el Hábitat Rural Diseminado

1.- Zonas de paso – Vía Pecuaria

Se trata del ancho de paso efectivo actual de la Vía Pecuaria, tras haberse producido las ocupaciones de terrenos, normalmente cerrados con vallas. Son las zonas de paso que quedan para acceder a esos terrenos ocupados, y para continuar circulando hacia el oeste y hacia el este de la Vía Pecuaria. Estas zonas de paso deben preservar el actual carácter rural-abierto, en cuanto a su trazado y configuración. Se señalan en la documentación gráfica. Toda esta red se considera de uso público comunitario en cuanto a su uso y naturaleza, y seguirá siendo vía pecuaria sólo en el caso de que se opte por la desafectación parcial.

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.- Otras zonas de paso

Características similares a la zona anterior, pero en el tramo norte de la cruz que constituye Puente la Guareña, y por tanto fuera de la Vía Pecuaria Deslindada. No han de cumplir por tanto las condiciones a que se obliga a las Vías Pecuarias.

3.- Suelo soporte de edificación residencial existente

Es el suelo en el que actualmente ya hay edificaciones de uso residencial (viviendas construidas y en uso). Estas viviendas se han identificado en las fichas, tras la toma de datos. También se han reflejado en los planos de Estado Actual, y en los de Ordenación.

La delimitación de este suelo alrededor de cada vivienda construida coincide en la mayoría de los casos con la delimitación física actual de los cerramientos que los vecinos han levantado alrededor de sus viviendas. Cuando se trata de construcciones de uso residencial asentadas sobre superficies de suelo muy extensas, se ha excluido de la presente denominación una parte de esos terrenos, y se les denomina “Espacio libre de edificación residencial”.

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

4.- Espacio libre de edificación residencial

Es el suelo ocupado en el que actualmente no hay edificaciones de uso residencial. Son terrenos, vallados o no, en los que, o bien no hay edificaciones, o existen otras construcciones que no tienen uso de vivienda, o instalaciones de otro tipo (incluidos contenedores, módulos prefabricados, etc.).

Son terrenos ocupados, sin vivienda construida, casi siempre vallados, acotados respecto de terrenos colindantes, o bien pertenecientes a terrenos acotados de gran extensión en los que sí hay viviendas.

5.- Suelo apto para dotaciones comunitarias

Es el suelo en el que actualmente no hay edificaciones de uso residencial, y tampoco edificaciones de importancia de otro tipo, y que el Plan Especial asigna como apto para poder dedicar a dotaciones comunitarias (equipamientos, etc.). La situación concreta se identifica en el Plano de Ordenación. También se identifican los casos en los que esa dotación comunitaria es existente (por ejemplo, el Centro de Barrio).

6.- Suelo con afecciones

Es suelo ocupado sobre el que pasa alguna línea de afección de la carretera o del cauce del arroyo.

Esta trama gris se señala sobre la totalidad del terreno ocupado cuando es una afección por la línea límite de edificación o de servidumbre de la carretera. En el caso de suelo afectado por el cauce del arroyo, sólo se señala con esta trama al suelo de poca extensión no afectado por el cauce y por tanto no apto sólo para zona de paso o usos asociados a la misma. El suelo afectado por el cauce del arroyo ya se señala con trama azul y se regula en el punto siguiente

Al ser la carretera A-2003 de la red autonómica, se aplicarán las condiciones señaladas en la Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía, de la que se extraen los siguientes puntos:

a) Dentro de la zona de servidumbre legal en ningún caso podrán realizarse obras, ni instalaciones, ni, en general, cualesquiera otras actuaciones que impidan la efectividad de la servidumbre legal o que afecten a la seguridad vial

b) En la zona de no edificación (entre zona de servidumbre y línea límite de edificación) está prohibido realizar cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones ya existentes, y siempre previa la correspondiente autorización administrativa,

c) Para realizar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones, fijas o provisionales, modificar las existentes, o cambiar el uso o destino de las mismas, se requerirá la previa autorización administrativa.

7.- Cauce del arroyo

Se ha considerado fuera de la delimitación del PEHRD, salvo algunas zonas de paso.

Será de aplicación la Ley 9/2010 de Aguas de Andalucía y demás normativa con competencia de la Administración Hidráulica.

A efectos del presente Plan Especial, la trama azul claro del cauce del arroyo en el Plano de Ordenación está delimitada bien por la línea que define las Zonas Inundables (por avenidas con período de retorno de 500 años - T500), bien por la línea del Dominio Público Hidráulico (DPH). También se han marcado con esta trama algunos terrenos que, catastralmente, pertenecen a la Administración Hidráulica**.**

Sin perjuicio de la aplicación de las condiciones establecidas en la normativa arriba indicada, en los terrenos señalados como cauce del arroyo no podrán realizarse edificaciones ni vallados de cualquier tipo.

En alguna ocasión hay zonas de paso que, debido a encontrarse a una cota baja respecto del arroyo, se considera que también están en el cauce del mismo. Se señalan con un rallado en la documentación gráfica.

Se ha constatado que parte de las zonas de paso y de los terrenos denominados como cuenca del arroyo se han inundado en recientes épocas de fuertes precipitaciones.

Se señalan expresamente las cuatro edificaciones residenciales existentes afectadas por la línea de Dominio Público Hidráulico. Estas edificaciones se someterán al marco legislativo correspondiente a esta afección.

8.- Zonas de espacios libres de carácter público que deben establecerse para preservar el carácter rural-abierto, frente a una urbanización intensiva.

La única señalada es la actual Plaza Isabel Fernández “La Partera”, rodeada de zonas de paso.

4.4 PROTECCIÓN DEL PERÍMETRO Y DE SU ÁREA DE INFLUENCIA

Puente La Guareña se caracteriza por su gran extensión. A pesar de la misma, existe una gran continuidad en la ocupación de los terrenos, tanto de este a oeste como de norte a sur, aunque se da una mayor concentración de viviendas construidas en las zonas centro y este, y a ambos lados de la carretera.

A pesar de lo anterior, dado que el Hábitat Rural está rodeado de fincas de cultivo de gran extensión, no existe riesgo de proliferación de nuevas edificaciones más allá de los límites del HRD y de la vía pecuaria que hay a continuación del mismo.

Deberá protegerse todo el perímetro delimitado por el PEHRD, y la vía pecuaria deslindada,tanto al este como al oeste del núcleo, 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

Se han descrito en el punto 4.3 anterior, y se señalan en el Plano de Ordenación. También podrán dedicarse a este uso los suelos señalados como Espacio Libre de Edificación Residencial.

4.6 USOS COMPATIBLES E INCOMPATIBLES

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. Los usos están regulados en las Ordenanzas.

4.7 REGLAS PARA LA PARCELACIÓN

Sin perjuicio de tener que cumplir con la normativa vigente, sólo podrán dar lugar a parcelas los terrenos que, estando dentro de los límites del PEHRD, cumplan las condiciones de parcela del presente Plan Especial.

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

Podrán constituirse como parcela independiente los terrenos marcados en el Plano de Ordenación con la trama “Suelo soporte de edificación residencial existente”, sobre los que figura una “Edificación residencial existente”, con los límites señalados en el plano de ordenación (líneas rojas o verdes).

Los suelos marcados en amarillo como “Espacio libre de edificación residencial” podrán añadirse a las parcelas colindantes señaladas en el párrafo anterior para constituir una parcela de mayor tamaño. También podrán constituirse parcelas independientes de este tipo de suelo si tienen un frente mayor de 20 metros y más de 800 m^2 de superficie, o cuando sin cumplir los parámetros anteriores, tenga a ambos lados parcelas independientes. No obstante, no podrán constituirse como parcela independiente cuando, al hacerlo, el terreno colindante de la misma categoría no pueda constituir parcela independiente o añadirse a parcela colindante. En cualquier caso, sobre estos terrenos no podrán construirse viviendas.

Podrán constituirse como parcela independiente los terrenos marcados como dotaciones comunitarias existentes. También los marcados como aptos para dotaciones comunitarias, siempre que se constituyan parcelas de al menos 800 m^2 y 20 m. de frente de parcela.

Los suelos señalados con la trama gris de “Suelo con afecciones” que provienen de terrenos ocupados que tienen una afección parcial por el cauce del arroyo, podrán agregarse a las parcelas colindantes, a las zonas de paso o a las dotaciones comunitarias.

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). Las líneas rojas son las delimitaciones de los suelos ocupados originales, reflejados en las Fichas de toma de datos del presente Plan Especial.

4.8 CONDICIONES PARA LA CONSTRUCCIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS EDIFICACIONES

Al ser Puente La Guareña un Diseminado Rural Tradicional, 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 del HRD se reconocen las EDIFICACIONES PREEXISTENTES, 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 m^2 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. 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 de la parcela.

SUSTITUCIONES: Será posible la sustitución de las edificaciones que adquieran la legalidad o sean legalizables, hasta agotar la edificabilidad máxima de la 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: 0,6 m^2/m^2 con un tope de 150 m^2 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 las ordenanzas.

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 diáfanas, 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.

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 estéticas, se estará a lo dispuesto en dicho artículo.

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

La mayor parte del núcleo de Puente La Guareña presenta dotación de infraestructuras urbanísticas básicas suficiente para las viviendas existentes. Toda futura mejora de las mismas debe tener características de mejora de servicios en SNU y no deberá presentar características de SUNC.

Infraestructuras existentes (además de los caminos señalados en los puntos anteriores):

- Alcantarillado: Existe una red de alcantarillado en todas las zonas de paso de Guareña: Oeste, norte, este, centro y sur. Hay un desnivel importante en el núcleo, siendo la cota más alta al norte y la inferior al sur. Toda la red está interconectada, y acaba en el extremo sur.

Al este del núcleo, pero ya fuera del mismo, existe una estación de bombeo para las aguas residuales de parte de la zona este de Guareña, que vuelven a conectar con la red principal de saneamiento a mitad de la zona de paso este.

- Depuración de residuales: Existe una estación de tratamiento de aguas residuales, al sur del núcleo, adonde van a parar todas las aguas residuales del mismo. Según el PGOU (art. 2.1.2.4 de la Memoria), dispone de lo siguiente:

Depuración: FDD – Fosa de decantación-digestión

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

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

- Agua potable: Abastecimiento actual a todas las parcelas desde “Otro origen”. Está previsto dar un nuevo servicio de abastecimento de agua potable a Guareña mediante la conexión al Sistema Acueducto de Tempul, al paso de esta conducción por el citado núcleo. Es una inversión financiada con Fondos de Cohesión de la Unión Europea.

- 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: Está asfaltado el tramo desde la carretera hasta la zona central del núcleo. La parte más cercana al Centro de Barrio incluso tiene acerados. El resto de zonas de paso está sin asfaltar, disponiendo de un paquete de firme con una mejora de terreno acabado superficialmente en todouno, con una calidad media aceptable.

5.- Aspectos legales

5.1 PROPIEDADES, DELIMITACIÓN DE LAS OCUPACIONES E INTERESADOS

Como ya se ha comentado, Puente La Guareña es un asentamiento de grandes dimensiones y extensión. Se configura como una cruz de 2,4 km. en dirección norte-sur ocupando la Cañada del León o Cuerpo de Hombre y dos kilómetros en dirección este-oeste ocupando la Cañada Real de Albaladejo y Cuartillos que tiene su continuidad en el asentamiento de Magallanes, que llega hasta la Carretera de Cortes.

La superficie afectada por el PEHRD es de 357.194 m^2 en el Plan Especial, eliminándose del ámbito el arroyo que lo cruza. El tramo norte-sur de la cruz del ámbito del HRD corre en paralelo del cauce de un arroyo. La parte norte de este tramo, unos 60.920 m^2, no consta que esté en Vía Pecuaria deslindada, aunque la configuración sea idéntica al resto, y la apariencia similar (cauce de arroyo o vía pecuaria). Por tanto, en principio 295.089 m^2 estarían en vía pecuaria deslindada (propiedad de la Junta de Andalucía) y 60.920 m^2, al norte, fuera de la misma, sin que consten propietarios registrales de estos terrenos.

Fuera del tramo norte, existen algunos pequeños desajustes, terrenos anexos a la vía pecuaria que, perteneciendo al HRD, están fuera de la misma, lo cual entendemos como desajustes en el trazado del deslinde de la Vía Pecuaria, al no reflejar la realidad existente. No obstante, se señalan todos estos casos y se especifica la información disponible sobre los mismos (datos catastrales, etc). En total, en el HRD hay 66.882 m^2 formalmente fuera del deslinde.

Existen unas 174 viviendas construidas en el ámbito del HRD. De ellas, 28 están en el tramo norte, fuera de la Vía Pecuaria deslindada. Hay además una infinidad de otras construcciones, en su mayoría cobertizos y chamizos, aunque también hay cuadras, alguna caravana, contenedores, módulos prefabricados habitables, piscinas, otras instalaciones, etc.

En las fichas del Plan Especial se especifican todas las ocupaciones de terrenos, delimitadas mayormente mediante cerramiento, y se reflejan de forma pormenorizada las edificaciones existentes en cada una de esos terrenos ocupados.

Se han dividido las Fichas en 5 zonas: Zona A – oeste; Zona B – centro y norte; Zona C – este; Zona D - sur desde el centro a la carretera; Zona E - sur desde la carretera al extremo sur.

A continuación, se detalla en cada una de las zonas el nombre de los ocupantes de los terrenos, proporcionados por ellos mismos, gracias a la colaboración de la Asociación de Vecinos y la Delegación de Medio Rural del Ayuntamiento de Jerez. Este nombre coincide con el que figura en cada una de las Fichas de Toma de Datos, entregadas a los vecinos y, en algunos casos, corregidas por ellos mismos. En los casos en los que los vecinos no han aportado su nombre, se refleja si lo hubiera el dato del Titular Catastral, señalado con un asterisco en la columna (C).

Se especifica en cada caso qué parte de la zona ocupada está fuera dentro o fuera del deslinde de la vía pecuaria. Sólo se considera la zona ocupada dentro de los límites del PEHRD.

ZONA A - Oeste

Ficha	Ocupante	m2 en Vía Pec.	m2 no Vía Pec.
A1	Juan José Pérez Rodríguez	4870	---
A2	Guillermo Pérez Vázquez	1006	---
A3	María del Rosario Pérez Vázquez	509	---
A4	Manuel Muñoz Perdigones	909	---
A5	Luis Benítez Tamayo	494	---
A6	Manuel Fernández Pérez	804	---
A7	Pedro Javier Araujo Benítez	933	---
A8	Diego José González González	847	---
A9	José Antonio Gamaza Armario	940	---
A10	Antonio López Álvarez	2416	---
A11	José Díaz Lamela	1690	---
A12	Alfonso Roldán Jarquín	937	---
A13	Juan Díaz Román	6496	---
A14	José López Hinojo	1716	---
A15	José Miguel Arana Lobero		
A15	Mercedes Vargas Sierra	1922	---
A16	Esteban Valenzuela Pérez	2300	60
A17	Isabel Benítez Tamayo	205	---
A18	Juan José Mesa Fernández	980	---
A19	Juan María Salguero Sánchez	589	---
A20	José Antonio Mesa Fernández	1065	---
A21	Antonia Fernández Quiñones	3681	---
A22	Gaspar Gutiérrez Galvín	898	---
A23	Diego Manuel Pantoja Gómez	942	---
A24	Sergio Salguero Mesa	325	---
A25	Josefa Carbonell Martínez	309	---
A26	Diego Jesús Borrego Bernal	518	---
A27	Raquel Salguero Mesa	468	---
A28	Mª Ángeles Garófano Haro	982	---
A29	Mª Ángeles Garófano Haro	276	---
A30	Carmen Carrillo Atienza	392	---
A31	Mª del Carmen Falcón Belizón	475	---
A32	Miguel Ángel Pajuelo Holgado	457	---
A33	Manuel José Alconchel Fernández	1368	---
A34	Isabel Fernández Alvarado	4057	---
A35	Antonia Alconchel Fernández	528	---
A36	Yolanda Soto Gamero	1311	---
A37	Jesús Sanduvete Sánchez	1181	---
A38	Gregorio González Martínez	1044	---
A39	Juan Galán Díaz	974	---
A40	María Dolores García Alcón	618	---

Ficha	Ocupante	m2 en Vía Pec.	m2 no Vía Pec.
A41	Ángeles Romero Vega	1058	---
A42	Manuel Gil Benítez	500	---
A43	Salvador Castellano Ramos	582	---
A44	Gabriel Herrera Romano	1749	---
A45	José Barrera López	1725	---
A46	Francisco Villanueva Barranco	584	---
A47	Juan Carlos Velázquez Villanueva	1865	---
A48	Sergio López Guijo	811	---
A49	Miguel Gallardo Cabezas	1369	---
A50	Ángel Ruiz Romero	801	---
A51	Miguel Gallardo Guerrero	655	---
A52	Desconocido	1122	---
A53	Desconocido	964	---
A54	Miguel Gallardo Guerrero	266	---
A55	Bernardino Gaona Moreno	1100	---
A56	Francisco García Hedrera	2295	---
A57	Francisco Rodríguez Roche	3597	356

ZONA B – Centro y norte

Ficha	Ocupante	C	m2 en Vía Pec.	m2 no Vía Pec.
B1	Almudena Desiré Galafate Soto		544	---
B2	Jesús Picón Entrambasaguas	*	977	---
B3	Josefa Pérez Sánchez		1987	---
B4	Miguel Pozo Lamela	*	531	---
B5	Antonio Rodríguez Alcón	*	24	485
B6	José Romero Cárdenas		1095	414
B7	Miguel Ángel Romero Acevedo	*	357	475
B8	Francisco Javier Pérez Gutiérrez		1493	---
B9	José Roldán Pérez		2382	---
B10	Enrique Roldán Arana		987	---
B11	Francisca y Josefa Roldán Arana		1114	---
B12	José Benito Huerta	*	788	---
B13	Virginia Mesa Fernández		1161	---
B14	Rogelio Pérez Sánchez		1213	---
B15	Diego Mariscal Fernández		3170	---
B16	José Pérez Sánchez		3251	---
B17	Manuela López Benítez		1929	88
B18	Juan Manuel Castro Aparicio		---	703
B19	José Menacho Jiménez		---	765
B20	José Antonio Toledo Doña		---	3399

Ficha	Ocupante	C	m2 en Vía Pec.	m2 no Vía Pec.
B21	Manuel Benítez Tamayo		---	1014
B22	Manuel Benítez Tamayo		---	2031
B23	José Manuel García Fernández		---	4784
B24	Miguel Moreno Mateos	*	---	4829
B25	Pedro Montesino Angorilla	*	---	3166
B26	Ricardo Garrido Cardoso		---	2248
B27	Juan Manuel López Delgado		---	909
B28	Bernardino Vidal Corrales		---	427
B29	Francisco García Carril		---	1295
B30	José Aguilar Redondo			
B30	Ana Mª Fernández Troya		---	1038
B31	Miriam García Carril		---	1891
B32	Emilia Sevilla Fernández			
B32	José A. Alvarado Rebollo		---	399
B33	María Benítez Duarte		---	367
B34	Juan Pérez Rosa		---	843
B35	María Carmen Domínguez Rodríguez	*	---	1668
B36	José Manuel Araujo Benítez		---	1137
B37	Juan Ramírez Barrera	*	---	726
B38	Juan García Ortiz		---	1293
B39	Yolanda Soto Gamero		---	211
B40	María Carmen Muñoz Herrera-Picazo		---	485
B41	José Miguel Alvarado Sevilla		---	4489
B42	Dolores Venegas Carreras		---	1275
B43	Pedro García Nieto		---	1254
B44	Francisco Duarte Jaén		---	835
B45	Francisco Duarte Jaén		---	2757
B46	José Manuel Leira Murillo		---	1838
B47	Fernando Murillo Halcón		---	1508
B48	Francisco Elena Sánchez		---	1611

ZONA C – Este

Ficha	Ocupante	C	m2 en Vía Pec.	m2 no Vía Pec.
C1	Diego Mariscal Fernández	*	1640	45
C2	Diego Mariscal Fernández		2133	28
C3	Diego Mariscal Fernández	*	1577	---
C4	José Jiménez Román		5008	---
C5	Juan Antonio García Fernández			
C5	Isabel Morón Rubio		1995	---
C6	José Luis Ramírez Rosado	*	4182	---
C7	Juan Antonio García Fernández			
C7	Isabel Morón Rubio		1633	---
C8	Cristóbal Fernández Luna		1705	---
C9	Santiago García Domínguez		1543	---
C10	Manuel Jesús Jiménez Martín		1749	---
C11	Manuel Fernández Gallardo		2337	---
C12	María del Carmen Herrera García		1076	---
C13	Manuel Fernández Gallardo		1186	---
C14	Adán Hoyos Navarro		206	---
C15	Miguel Sánchez Orantes		355	---
C16	Francisco Castro Pérez		1390	---
C17	Esperanza Fernández Gallardo		4425	---
C18	Francisco Rodríguez Barrios	*	1196	---
C19	María Salazar Troncoso	*	963	---
C20	Eugenio Salazar Troncoso	*	1016	---
C21	José Román Garcés		1135	---
C22	Pablo Uriel Sánchez Borrego		815	---
C23	Sebastián Rey Magrín		1459	---
C24	Juan Luis Alconchel Fernández		954	---
C25	Gonzalo Carretero Jiménez		816	---
C26	Manuel Leira Sánchez		6193	---
C27	José Sampalo García		1216	---
C28	Manuel Fernández Aguilar		566	---
C29	Juan Manuel Iglesias García		1017	---
C30	Manuel Fernández Aguilar		583	---
C31	Misericordia Soto Bermúdez		570	---
C32	Manuel Herrera Picazo Chaves		1748	---
C33	Luis Guerrero Chave		2306	---
C34	José Pozo Lamela		269	---
C35	Miguel Pozo García		330	---
C36	Manuel Jesús Fernández Pozo		176	---
C37	Rosa Pozo García		328	---
C38	Isaac Gallardo López Rodríguez		1619	---
C39	Manuel Jesús Fernández Pozo		531	---
C40	Miguel Ángel Reyes Rodríguez		318	---
C41	Andrés Flores Pérez		850	---
C42	Francisco García Muñoz		2883	---
C43	Juan Camacho Carmona	*	595	---
C44	Francisco Perea Gómez		520	---
C45	Antonio Halcón Badillo	*	773	---
C46	José María García Águila		1831	---
C47	Juana Soria Valderrama	*	1791	---
C48	Juan García García		1683	---
C49	Victoriano Soria Valderrama		3666	---
C50	Francisco López Huerta		582	---
C51	José Vázquez Romero		2080	---
C52	Víctor Manuel del Toro Benítez		567	---
C53	Rogelio Pérez Sánchez		6638	---
C54	Juan José García Barroso	*	2957	---
C55	Juan López Huerta		1228	---
C56	Rocío López del Toro		436	---
C57	Victoria López del Toro		487	---
C58	Candelaria del Toro Benítez		440	---
C59	Diego Mariscal Fernández		820	---
C60	Francisco Javier Halcón Coronil		630	---
C61	Andrés Díaz Rodríguez		1513	---
C62	Juan José Lechuga González		764	---
C63	Jaime de Jódar Valdivia		873	---
C64	Juan Carlos Gordillo Ruiz		480	---
C65	José Manuel Díaz Sánchez	*	505	---
C66	Juan Marchena Moreno	*	533	---
C67	Lucía Corrales Hurtado	*	559	---
C68	Juan Marchena Moreno	*	631	---
C69	María José Bellido Morales		474	---
C70	Manuel Almarcha Martínez		535	---
C71	Pedro Arcos Parra	*	278	---
C72	Manuel Parra Morón		274	---
C73	José Márquez Pérez		503	---
C74	Desconocido		308	---
C75	Miriam Almarcha Gómez			
C75	Cristina Almarcha Gómez		548	---
C76	Desconocido		2414	---
C77	Juan Jesús Gallego Rosa		1003	---
C78	Ana Mª Sánchez Regordán		952	---
C79	Alejandro Gallego Valencia		954	---
C80	Desconocido		900	---
C81	José Manuel Gallego Rosa		988	---
C82	José Quevedo García		3527	---

ZONA D – Sur - Hasta la carretera

Ficha	Ocupante	C	m2 en Vía Pec.	m2 no Vía Pec.
D1	María del Carmen García Fernández		3430	230
D2	María del Carmen García Fernández		645	
D3	Inmaculada Ortega Sánchez		1538	
D4	Juan Domínguez Olmo		358	
D5	Juan García Gil		242	
D6	José Borrego Moreno		533	
D7	Pilar Carles Villalba		1638	
D8	Sebastián Oviedo Vidal		1511	
D9	Josefa Borrego Basto		1619	
D10	Pilar Carles Villalba		351	
D11	Centro de Barrio		314	
D12	Francisca Figueroa Cabanillas		330	
D13	Alfonso Gamaza Román		369	
D14	Antonia Román Tamayo		1183	
D15	Antonio Mariscal Paz		991	
D16	Isabel Lamela Ríos	*	172	54
D17	José Antonio Fernández Román		125	59
D18	José Pérez Carrasco	*	169	105
D19	Micaela Hera Santos	*	---	
D20	Micaela Hera Santos	*	---	
D21	Juan María Gil López		215	160
D22	José Antonio Marmolejo Herrera	*	---	
D23	Andrés Pozo Lamela	*	194	217
D24	Antonio Clavijo Cuenca		343	
D25	José Antonio Marmolejo Herrera	*	198	
D26	José María Cabrera Parada		313	519
D27	Francisca Vega Reyes		53	
D28	Francisca Vega Reyes		614	
D29	Manuel Panal Oviedo		1214	
D30	José Nieto Reyes	*	372	458
D31	Rafael Borrego Bastos		878	135
D32	José Borrego Moreno		1567	

ZONA E – Desde la carretera al extremo sur

Ficha	Ocupante	C	m2 en Vía Pec.	m2 no Vía Pec.
E1	Pedro José López Álvarez		860	120
E2	Pedro Manuel Caravante Díaz		95	
E3	Antonia Díaz Román		118	
E4	José Carabante Díaz		93	
E5	Juan Román Cabanillas	*	287	
E6	Pedro Caravante Díaz		163	
E7	Comunidad Autónoma de Andalucía	*	461	
E8	Manuel María Neira Quiñones		636	
E9	Antonio Toro Chaves		296	140
E10	Manuela Armario Garrido	*	227	169
E11	María Oñate García		171	110
E12	Antonio Mesa Martín		243	734
E13	Sebastián Castro García		871	90
E14	Emilio García Santana		219	112
E15	Salvadora Vega Reyes	*	185	147
E16	Miguel Fernández Carpio	*	83	146
E17	Emilio García Santana		380	
E18	Salvadora Vega Reyes		196	
E19	Francisco Téllez Gutiérrez		895	
E20	Andrés Manuel Medina Jiménez	*		
E20	Miguel Fernández Carpio	*	151	580
E21	Ana Sánchez Camarena		540	1383
E22	Josefa Ortega Ortiz		250	
E23	José Pérez Ortega		196	
E24	Francisco Javier Romero Ortega	*	1573	23
E25	AJEMSA		414	11

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 el ámbito calificado 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 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 presenta 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 concurran 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, bien por la carretera o por el cauce del arroyo, verán limitadas sus posibilidades de legalización al condicionamiento de dichas afecciones.

5.3 CONTRIBUCIÓN A LOS GASTOS DE MEJORAS DE SERVICIOS

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

- El 50% de los costes se pagará en proporción a la superficie de cada parcela.
- El 50% de los costes se pagará en proporción a la edificabilidad máxima legalizable por parcela (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 m^2 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 en 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.

6.- Gestión

6.1 EVALUACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS PARA LA GESTIÓN

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, reconociendo así la actual ocupación de la misma que ha dado lugar al hábitat rural que es Puente la Guareña, o bien su desafectación mediante la adquisición del trazado alternativo a dicha Via Pecuaria contemplado en el PGOU.

La rama norte del núcleo está fuera de la delimitación del deslinde de la Vía Pecuaria.

La desafectación de la Vía Pecuaria 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. Tanto la desafectación como la venta de terrenos a los ocupantes para la parcelación son condiciones previas a la Gestión del Plan Especial del Hábitat Rural Diseminado.

A pesar del gran tamaño del núcleo, debido a las implicaciones que conlleva la desafectación, se propone dividir la Gestión del Hábitat Rural Diseminado de Puente la Guareña en DOS ámbitos:

Ámbito 1 - La zona norte, fuera de la delimitación de la Vía Pecuaria

Ámbito 2 - El resto de la delimitación del PEHRD, en vía pecuaria deslindada, salvo pequeñas partes de parcelas que quedan fuera de esa delimitación. Entendemos que estas partes de parcelas están fuera del deslinde por falta de precisión del mismo a la realidad física sobre el terreno, sobre todo en el extremo sur del núcleo, al sur de la carretera.

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 un núcleo 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 Tránsito comunitario, y las ampliaciones de estas en algunos puntos, según se señala en los Planos de Ordenación. En esta mejora de las dotaciones de servicios e infraestructuras no se consideran las inversiones ya programadas para la mejora de la red de agua potable.

Al tratarse de un Hábitat Rural, 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.

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

O R D E N A N Z A S

TITULO PRIMERO

GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Art. 1 - Preliminares.-

De acuerdo con el artículo 61 del vigente reglamento de Planeamiento, las presentes Ordenanzas para el PLAN ESPECIAL DE HABITAT RURAL DISEMINADO “PUENTE LA GUAREÑA”, 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 el asentamiento de Puente La Guareña, delimitado en el plano 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), 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 Rural Diseminado, 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 cono 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 divide el Hábitat Rural Diseminado

1.- Zonas de paso – Vía Pecuaria

Se trata del ancho de paso efectivo actual de la Vía Pecuaria, tras haberse producido las ocupaciones de terrenos, normalmente cerrados con vallas. Son las zonas de paso que quedan para acceder a esos terrenos ocupados, y para continuar circulando hacia el oeste y hacia el este de la Vía Pecuaria. Estas zonas de paso deben preservar el actual carácter rural-abierto, en cuanto a su trazado y configuración. Se señalan en la documentación gráfica. Toda esta red se considera de uso público comunitario en cuanto a su uso y naturaleza, y seguirá siendo vía pecuaria sólo en el caso de que se opte por la desafectación parcial.

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.- Otras zonas de paso

Características similares a la zona anterior, pero sin ser vía pecuaria, por lo que no han de cumplir por tanto las condiciones a que se obliga a estas Vías. Actualmente estas zonas de paso son sólo las del tramo norte de la cruz que es Puente la Guareña, tramo fuera de la Vía Pecuaria Deslindada..

3.- Suelo soporte de edificación residencial existente

Es el suelo en el que actualmente ya hay edificaciones de uso residencial (viviendas construidas y en uso). Estas viviendas se han identificado en las fichas, tras la toma de datos. También se han reflejado en los planos de Estado Actual, y en los de Ordenación.

La delimitación de este suelo alrededor de cada vivienda construida coincide en la mayoría de los casos con la delimitación física actual de los cerramientos que los vecinos han levantado alrededor de sus viviendas. Cuando se trata de construcciones de uso residencial asentadas sobre superficies de suelo muy extensas, se ha excluido de la presente denominación una parte de esos terrenos, y se les denomina “Espacio libre de edificación residencial”.

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

4.- Espacio libre de edificación residencial

Es el suelo ocupado en el que actualmente no hay edificaciones de uso residencial. Son terrenos, vallados o no, en los que, o bien no hay edificaciones, o existen otras construcciones que no tienen uso de vivienda, o instalaciones de otro tipo (incluidos contenedores, módulos prefabricados, etc.).

Son terrenos ocupados, sin vivienda construida, casi siempre vallados, acotados respecto de terrenos colindantes, o bien pertenecientes a terrenos acotados de gran extensión en los que sí hay viviendas.

5.- Suelo apto para dotaciones comunitarias

Es el suelo en el que actualmente no hay edificaciones de uso residencial, y tampoco edificaciones de importancia de otro tipo, y que el Plan Especial asigna como apto para poder dedicar a dotaciones comunitarias (equipamientos, etc.). La situación concreta se identifica en el Plano de Ordenación. También se identifican los casos en los que esa dotación comunitaria es existente (por ejemplo, el Centro de Barrio).

6.- Suelo con afecciones

Es suelo ocupado sobre el que pasa alguna línea de afección de la carretera o del cauce del arroyo.

Esta trama gris se señala sobre la totalidad del terreno ocupado cuando es una afección por la línea límite de edificación o de servidumbre de la carretera. En el caso de suelo afectado por el cauce del arroyo, sólo se se señala con esta trama al suelo de poca extensión no afectado por el cauce y por tanto no apto sólo para zona de paso o usos asociados a la misma. El suelo afectado por el cauce del arroyo ya se señala con trama azul y se regula en el punto siguiente

Al ser la carretera A-2003 de la red autonómica, se aplicarán las condiciones señaladas en la Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía, de la que se extraen los siguientes puntos:

a) Dentro de la zona de servidumbre legal en ningún caso podrán realizarse obras, ni instalaciones, ni, en general, cualesquiera otras actuaciones que impidan la efectividad de la servidumbre legal o que afecten a la seguridad vial

b) En la zona de no edificación (entre zona de servidumbre y línea límite de edificación) está prohibido realizar cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones ya existentes, y siempre previa la correspondiente autorización administrativa,

c) Para realizar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones, fijas o provisionales, modificar las existentes, o cambiar el uso o destino de las mismas, se requerirá la previa autorización administrativa.

7.- Cauce del arroyo

Se ha considerado fuera de la delimitación del PEHRD, salvo algunas zonas de paso.

Será de aplicación la Ley 9/2010 de Aguas de Andalucía y demás normativa con competencia de la Administración Hidráulica.

A efectos del presente Plan Especial, la trama azul claro del cauce del arroyo en el Plano de Ordenación está delimitada bien por la línea que define las Zonas Inundables (por avenidas con período de retorno de 500 años - T500), bien por la línea del Dominio Público Hidráulico (DPH). También se han marcado con esta trama algunos terrenos que, catastralmente, pertenecen a la Administración Hidráulica**.**

Sin perjuicio de la aplicación de las condiciones establecidas en la normativa arriba indicada, en los terrenos señalados como cauce del arroyo no podrán realizarse edificaciones ni vallados de cualquier tipo.En alguna ocasión hay zonas de paso que, debido a encontrarse a una cota baja respecto del arroyo, se considera que también están en el cauce del mismo. Se señalan con un rallado en la documentación gráfica.

Se ha constatado que parte de las zonas de paso y de los terrenos denominados como cuenca del arroyo se han inundado en recientes épocas de fuertes precipitaciones. Se señalan expresamente las cuatro edificaciones residenciales existentes afectadas por la línea de Dominio Público Hidráulico. Estas edificaciones se someterán al marco legislativo correspondiente a esta afección.

8.- Zonas de espacios libres de carácter público que deben establecerse para preservar el carácter rural-abierto, frente a una urbanización intensiva.

La única señalada es la actual Plaza Isabel Fernández “La Partera”, rodeada de zonas de paso.

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

Art. 6.- Ámbitos de Gestión

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, reconociendo así la actual ocupación de la misma que ha dado lugar al hábitat rural que es Puente la Guareña, o bien su desafectación mediante la adquisición del trazado alternativo a dicha Via Pecuaria contemplado en el PGOU.

La rama norte del núcleo está fuera de la delimitación del deslinde de la Vía Pecuaria.

La desafectación de la Vía Pecuaria 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. Tanto la desafectación como la venta de terrenos a los ocupantes para la parcelación son condiciones previas a la Gestión del Plan Especial del Hábitat Rural Diseminado.

A pesar del gran tamaño del núcleo, debido a las implicaciones que conlleva la desafectación, se propone dividir la Gestión del Hábitat Rural Diseminado de Puente la Guareña en DOS ámbitos:

- La zona norte, fuera de la delimitación de la Vía Pecuaria

- El resto de la delimitación del PEHRD, en vía pecuaria deslindada, salvo pequeñas partes de parcelas que quedan fuera de esa delimitación. Entendemos que estas partes de parcelas están fuera del deslinde por falta de precisión del mismo a la realidad física sobre el terreno, sobre todo en el extremo sur del núcleo, al sur de la carretera.

Art. 7.- 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 caminos 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 PGMO. 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.
- El 50% de los costes se pagará en proporción a la edificabilidad máxima legalizable por parcela (art. 12 y 19 de las presentes Ordenanzas).

TITULO TERCERO

NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO PRIMERO - CONDICIONES TÉCNICAS

Art. 8.- 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 PARA LAS EDIFICACIONES

Art. 9 - 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. 10 – 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 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.

Las características de las edificaciones mencionadas en este artículo se especifican en el Título de Normas de Edificación de las presentes Ordenanzas.

2.- Zonas de paso*:*

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

Todo el sistema de caminos será de uso común, debiéndose garantizar en cualquier obra de mejora o adecuación, al menos, la latitud señalada en Planos de Ordenacion para no perjudicar el acceso a las distintas parcelas.

3.- Zonas de espacios libres de carácter 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. 11. Reglas para la parcelación. Condiciones de parcela.

Sin perjuicio de tener que cumplir con la normativa vigente, sólo podrán dar lugar a parcelas los terrenos que, estando dentro de los límites del PEHRD, cumplan las condiciones de parcela del presente Plan Especial.

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

Podrán constituirse como parcela independiente los terrenos marcados en el Plano de Ordenación con la trama “Suelo soporte de edificación residencial existente”, sobre los que figura una “Edificación residencial existente”, con los límites señalados en el plano de ordenación (líneas rojas o verdes).

Los suelos marcados en amarillo como “Espacio libre de edificación residencial” podrán añadirse a las parcelas colindantes señaladas en el párrafo anterior para constituir una parcela de mayor tamaño. También podrán constituirse parcelas independientes de este tipo de suelo si tienen un frente mayor de 20 metros y más de 800 m^2 de superficie, o cuando sin cumplir los parámetros anteriores, tenga a ambos lados parcelas independientes. No obstante, no podrán constituirse como parcela independiente cuando, al hacerlo, el terreno colindante de la misma categoría no pueda constituir parcela independiente o añadirse a parcela colindante. En cualquier caso, sobre estos terrenos no podrán construirse viviendas.

Podrán constituirse como parcela independiente los terrenos marcados como dotaciones comunitarias existentes. También los marcados como aptos para dotaciones comunitarias, siempre que se constituyan parcelas de al menos 800 m^2 y 20 m. de frente de parcela.

Los suelos señalados con la trama gris de “Suelo con afecciones” que provienen de terrenos ocupados que tienen una afección parcial por el cauce del arroyo, podrán agregarse a las parcelas colindantes, a las zonas de paso o a las dotaciones comunitarias.

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). Las líneas rojas son las delimitaciones de los suelos ocupados originales, reflejados en las Fichas de toma de datos del presente Plan Especial.

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 presentes reglas para la parcelación.

Art. 12. 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: 0,6 m^2/m^2 con un tope de 150 m^2 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.

Art. 13. 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 diáfanas, 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. 14. 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. 15. 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. 16. Condiciones de dotaciones y servicios.

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 cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el Capítulo Séptimo del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Art. 17. Condiciones de seguridad.

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

Art. 18 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. 19. 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 que estén recogidas en fichas individualizadas y planos de ordenación del PEHRD, si 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.

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 m^2 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.

Art. 20 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. 21. 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 el núcleo de Puente La Guareña presenta dotación de infraestructuras urbanísticas básicas suficiente para las viviendas existentes.

Hay 75.194,47 m^2 de Zonas de Paso, de ellas 64.178,59 actualmente dentro del deslinde de la Vía Pecuaria, y 11.015,88 fuera de la misma.

12.032,47 de las Zonas de Paso reflejadas en Plano de Ordenación son consecuencia de retranqueos respecto de las ocupaciones preexistentes, para conseguir una amplitud de paso suficiente.

Descartando los 9.236,13 m^2 de zonas de paso asfaltadas, desde la carretera a la zona central, quedarían 65.958,34 m^2 de Zonas de Paso que requerirían actuaciones de mejora.

El coste unitario se estima en 10€ / m^2, que deberá incrementarse con el 15% de B.I. y el IVA

65.958,34 m^2 x 10€ / m^2 + B.I. + IVA = 917.810 €

A 10€/m^2, el coste extra causado por las ampliaciones de las zonas de paso sería:

12.032,47 m^2 x 10€ / m^2 + B.I. + IVA = 167.432 €

No está previsto el derribo de edificación alguna para posibilitar la mejora de las Zonas de Paso.

Dado que el coste de la mejora de las acometidas de aguas está incluido en otros presupuestos de inversiones, el coste total de una futura mejora de los servicios e infraestructuras necesarios, a partir de las superficies descritas, sería sólo el de la mejora de las zonas de paso, que asciende a la cantidad de 1.085.242 €

PLAN DE ETAPAS

Para el presente Plan Especial, dadas sus características, se establecen dos etapas de ejecución:

Primera Etapa: Hasta culminar los objetivos del presente Plan Especial, y la regularización de los terrenos y edificaciones incluidos en el Ámbito 1 del Plan Especial: La zona norte, fuera de la delimitación de la Vía Pecuaria

Segunda Etapa: Hasta culminar los objetivos del presente Plan Especial, y la regularización de los terrenos y edificaciones del resto del ámbito del PEHRD de Puente la Guareña

Jerez de la Frontera, 27 de Agosto de 2013

Los arquitectos

Benito García Morán

Gonzaga Delage Darnaude