

# PLAN ESPECIAL DE HABITAT RURAL DISEMINADO LA INMACULADA



**PLAN ESPECIAL DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO DE “LA INMACULADA”, JEREZ**

**INDICE**

**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 La Inmaculada

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 asentamientos humanos dispersos fuera de las Vías Pecuarias 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 La Inmaculada en la Revisión-Adaptación del PGOU de Jerez

- Ficha Resumen para el núcleo de La Inmaculada

- Plano de Ordenación

4.- Delimitación, usos y ordenación

4.1 Delimitación del perímetro del núcleo y de su área de influencia

4.2 Diferentes zonas

4.3 Protección del perímetro y de su área de influencia

4.4 Ámbitos reservados a equipamientos o dotaciones en SNU

4.5 Usos compatibles e incompatibles

4.6 Reglas para la parcelación

4.7 Condiciones para la construcción y mantenimiento de las edificaciones

4.8 Soluciones de las infraestructuras básicas

5.- Aspectos legales

5.1 Titularidad del suelo

5.2 Condiciones y reglas para la legalización de las edificaciones existentes

5.3 Contribución a los gastos de mejoras de servicios

6.- Gestión

6.1 Evaluación de las alternativas para la gestión

6.2 Ejecución del Planeamiento e intervención de las Administraciones Públicas

## 2.- ORDENANZAS

Título Primero: Generalidades y Terminología de conceptos

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

Título Segundo: Régimen urbanístico del suelo

CAPÍTULO PRIMERO: Clasificación y Calificación del suelo

- 4.- Régimen urbanístico del suelo
- 5.- Clasificación y Calificación del suelo

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.- 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

Título Cuarto: Revisiones periódicas y control del desarrollo del ámbito

- 19.- Plan anual de inspección y control.

## 3.-ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

### 4.- PLAN DE ETAPAS

### 5.- PLANOS DE INFORMACION

- 1.- Situación
- 2.- PGOU
- 3.- Estructura de la propiedad
- 4.- Análisis tipológico
- 5.- Servicios existentes

### 6.- PLANOS DE ORDENACIÓN

- 1.- Ordenación
- 2.- Parcelario y regulación de la edificación

### 7.- FICHAS INDIVIDUALIZADAS DE EDIFICACIONES

**MEMORIA**

**1.- Preliminares**

**1.1 ENCARGO DEL PLAN ESPECIAL DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO**

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

**1.2 LOCALIZACIÓN**

El ámbito del Plan Especial coincide con el asentamiento de "La Inmaculada", que se localiza en la margen izquierda de la Carretera CA-4102 de Torremelgarejo a Gibalbín, próximo a la primera población, apareciendo en su margen este La Cañada de Garciago y de Bornos, quedando las edificaciones fuera de la Vía Pecuaria según el deslinde efectuado por la CMA.

En gran parte es coincidente con los límites que se señalan en el PGOU, pero se aumenta el ámbito hacia el oeste para incluir algunas edificaciones existentes.

La superficie total del ámbito del Plan Especial asciende a 15.153,49 m<sup>2</sup> por este motivo, cuando la superficie delimitada por el PGOU era de 8.932,57 m<sup>2</sup>.

**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 Albarzones o Cuartillo (en la actualidad todas son SU, o SUNC).

En los años 50 y 60 el Instituto Nacional de Colonización (I.N.C.) llevó a cabo una serie de actuaciones con las que se creaba una red de poblados de colonización y de asentamientos diseminados que han originado los actuales asentamientos rurales (como por ejemplo:

Rajamancera). El INC no solo distribuyó tierras a los colonos de las nuevas poblaciones, también a los de poblamientos diseminados y a los jornaleros, es decir colonos sin parcela. En esta época llegan personas de los pueblos colindantes e incluso de las provincias de Sevilla y Granada para habitar el campo jerezano.

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

1983 Puesta en marcha del Subsidio Agrario

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

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

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

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

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

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

#### **3.1 DESCRIPCIÓN DEL ASENTAMIENTO. EVOLUCIÓN.**

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

##### **Descripción:**

Asentamiento tradicional de escasa entidad y población en torno a los 150 habitantes. Su situación se localiza en la margen izquierda de la Carretera CA-4102 de Torremelgarejo a Gibalbín y próxima a la primera, apareciendo en su margen este La Cañada de Garciago y de Bornos, quedando las edificaciones fuera de la Vía Pecuaria según el deslinde efectuado por la CMA.

Su población está muy vinculada a la actividad agrícola o ganadera.

Presenta un elevado grado de infraestructuras urbanísticas básicas, no así de equipamientos. La morfología del asentamiento es muy concentrada, asentándose sobre terrenos de la Cañada de Melgarejo. Presenta una tipología edificatoria dominante de vivienda unifamiliar entre medianeras, concentrándose estas en cuatro manzanas compactas. Sus edificaciones son residencia habitual de sus habitantes y no presenta graves problemas de crecimiento.

o Población aproximada: 140 Habitantes.

o Nº de edificaciones: 36.

o Nº de viviendas aproximado: 34

o Equipamientos: Iglesia

o Extensión aproximada del ámbito: 17.774 m<sup>2</sup>

o Solicitudes de legalización presentadas: -

o Expedientes de ilegalidad incoados posteriores al vuelo de 1992 y anteriores al de 1997: 5

o Expedientes de ilegalidad incoados posteriores al vuelo de 1997: 5

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

# LA INMACULADA



LA INMACULADA 1956



LA INMACULADA 1984



LA INMACULADA 2007

### 3.2 ANTECEDENTES EN EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL.

#### 3.2.1 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE 1984

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

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

*"Art. 3.7 Concepto de núcleo rural.*

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

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

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

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

- a) *Ser directamente dependientes como usos condicionados secundarios, de todos los servicios de la unidad matriz, sin autonomía de enganche.*
- b) *No segregarse de la finca matriz, permaneciendo la propiedad proindiviso con la misma o en alquiler, aunque aquella fuese divisible en otras unidades mínimas de cultivo o edificación, conforme a los arts. 3.4.3 o 3.6.5 y concordantes.*
- c) *No distanciarse de la edificación existente más de tres metros, debiendo integrarse con ésta en un continuo rural, arquitectónico y armónico (art. 73 LS).*

#### Art. 3.8 Condiciones generales de la edificación

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

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

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

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

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

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

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

- a) *Altura máxima de cornisa, medida sobre cada punto de la rasante natural del terreno: dos plantas y 6 m; permitiéndose hacer semisótano, cuando se trate de edificaciones hoteleras u otros usos colectivos, previo Plan Especial, que no excederán de tres plantas y 10 m. de alto, ni longitudes de fachada superior a 15 m. en línea recta.*

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

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

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

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

### 3.2.2 PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA DE 1995

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

Así, en la Memoria Justificativa se dice lo siguiente:

#### 4. Núcleos Rurales:

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

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

Se han considerado núcleos rurales los siguientes:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Y en las Normas Urbanísticas se dispone lo que sigue:

Art. 355 Objetivos y naturaleza.

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

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

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

a) **Núcleos Rurales Consolidados:**

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

- Cuartillos
- Gibalbín

b) **Núcleos Rurales Semiconsolidados:**

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

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

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

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

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

Art. 356 Usos prohibidos.

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

Art. 357 Edificaciones y usos admisibles

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

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

- a) La parcela mínima por vivienda será de 300 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 – Gíbalbín – 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 - Gíbalbín – 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 - Gíbalbín – 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 - Gíbalbín - Mesas del Corral

- Según su origen:
  - Tradicionales: Cuartillos - Gíbalbín – 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 - Gíbalbín - Rajamancera/Cañada del León - Los Repastaderos/Las Pachecas - Las Tablas - Añina - Barriada de La Inmaculada - Baldío Gallardo - Cañada del Carrillo - El Polila - Mesas de Santa Rosa/Pozo Romano - Mesas del Corral.
  - De segunda residencia: Magallanes.
  - Mixtos: El Mojo - Puente de La Guareña, El Cuervo, Cañada de Puerto Real
- Según el nivel de consolidación y atendiendo al grado de adquisición de infraestructuras y equipamientos y su grado de "Terminación":
  - Consolidados: Cuartillos - Gíbalbín - 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 Polilla, Mesas de Santa Rosa-Pozo Romano.

#### Diseminado en fuerte transformación:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## EVOLUCIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS RURALES DISPERSOS

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

## RESUMEN DEL CARÁCTER DEL ASENTAMIENTO ESPONTÁNEO DE LA INMACULADA:

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

### 3.4 ESTRATEGIA DE REORDENACIÓN DEL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DISPERSOS FUERA DE LAS VIAS PECUARIAS EN LA REVISIÓN-ADAPTACIÓN DEL PGOU DE JEREZ

- 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.

### 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 La Inmaculada son las siguientes:

#### LA INMACULADA.

Asentamiento de escasa entidad aunque muy consolidado y compacto, con unas 30 viviendas en una superficie delimitada de 17.770 m<sup>2</sup>, lo que arroja una densidad de 16,87 viv./Ha. Su posición es tangente por el oeste a la Cañada Real de Garciagos o de Bornos, quedando las edificaciones fuera del límite de esta vía pecuaria.

- Clasificación del suelo:

Dado su grado de compacidad y consolidación se propone su clasificación como Hábitat Rural Diseminado en suelo no urbanizable, quedando la franja destinada como vía pecuaria clasificada como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, tal y como establece el D 155/98.

- Ordenación propuesta:

La ordenación recoge básicamente la morfología del núcleo con dos accesos rodados desde la Carretera de Gibalbín y dos vías principales (c/ San Valentín y c/ San Francisco), perpendicular y paralela respectivamente a dicha carretera, conformando cuatro manzanas edificadas.

- Propuesta de Actuación sobre la vía pecuaria:

La Cañada aparece prácticamente libre de edificaciones, tan solo con algunas construcciones auxiliares o secundarias en cuatro casos, por lo que la delimitación del ámbito no afectaría al trazado y la continuidad de la Vía Pecuaria.

- Propuesta de desarrollo urbanístico:

Dada la cierta complejidad de la zona se propone su desarrollo mediante un Plan Especial con características y determinaciones acordes a la calificación y clasificación urbanística de HRD en Suelo No Urbanizable, con claras limitaciones de crecimiento en la LOUA.

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

- NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS -

SECCIÓN CUARTA - SUELO NO URBANIZABLE DE HABITAT RURAL DISEMINADO

#### **Art. 12.3.15. Hábitat Rural Diseminado.**

1. Núcleos poblacionales diseminados en suelo no urbanizable.

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

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

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

2. Planes Especiales de Hábitat Rural Diseminado.

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

La memoria de los citados P.E.H.R.D. contendrá un Estudio-Diagnóstico en el que se basará el establecimiento de las condiciones de ordenación, usos, equipamientos e infraestructuras del propio Plan Especial. Cualquier cambio de clasificación, deberá ser debidamente justificado, y tramitado mediante modificación de elementos del Plan. El Estudio-Diagnóstico realizará un inventario de lo existente a la aprobación del P.E., debiendo proponer el PE mecanismos para que no continúe el desarrollo de viviendas fuera del ámbito, así mismo se deberán también identificar las construcciones existentes en situación de fuera de ordenación o sobre las que proceda iniciar el expediente de restauración de la legalidad urbanística y de la realidad física alterada.

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

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

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

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

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

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

- a) Estudio-Diagnóstico del núcleo.
- b) Delimitación, usos y ordenación.
  - b.1) Delimitación del perímetro del núcleo y de su área de influencia.
  - b.2) Descripción y delimitación de las diferentes zonas que se encuentren dentro del ámbito general del núcleo en función de las características morfotipológicas de las mismas.
  - b.3) Medidas de protección medioambientales del perímetro delimitado y de su área de influencia.

- b.4) Señalamiento de ámbitos reservados a equipamientos o dotaciones públicas en suelo no urbanizable.
- b.5.) Usos compatibles e incompatibles.
- b.6) Reglas para la parcelación.
- b.7) Condiciones y ordenanzas para la construcción y mantenimiento de las edificaciones.
- b.8) Soluciones de las infraestructuras básicas.
- c) Aspectos legales.
  - c.1) Condiciones para la regularización de la titularidad del suelo y para la delimitación de las vías pecuarias afectadas y trazados alternativos en su caso.
  - c.2) Condiciones y reglas para la legalización de las edificaciones existentes.
  - c.3) Condiciones para adquirir derechos a edificar.
  - c.4) Establecimiento de la contribución a los gastos de mejoras de servicios incluidas las cargas derivadas de la consecución del trazado alternativo de las vías pecuarias.
  - c.5) Regulación del trámite para el otorgamiento de licencia.
- d) Gestión.
  - d.1) Evaluación de las alternativas para la gestión.
  - d.2) Ejecución del Planeamiento y la intervención de las Administraciones Públicas.
- e) Documentación.
  - e.1) Planos de información.
    - Cartografía actualizada a escala mínima 1:2000.
    - Estructura de la propiedad / posesión.
    - Usos del suelo.
  - e.2) Planos de propuestas.
    - Delimitación del perímetro, de las diferentes zonas.
    - Estructura general y usos del suelo.
    - Caminos y zonas de paso.
    - Ordenanzas gráficas.

- Infraestructuras.

Condiciones generales a los Planes especiales:

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

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

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

3. Definición y condiciones.

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

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

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

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

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

- d.2) Parcela mínima. La parcela mínima la fijará el correspondiente P.E.H.R.D..
- d.3) Frente mínimo de parcela a camino: 10 metros, pudiendo el Plan Especial correspondiente concretar o matizar esta determinación.
- d.4) Altura máxima. Dos plantas o siete 7 metros, con las determinaciones y condiciones impuestas en el Título VII "Normas Generales de la Edificación".

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

4. Listado de Hábitats Rurales Diseminados propuestos.

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

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

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

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

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

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

En estos núcleos estará prohibida cualquier división, segregación o parcelación, y las condiciones de edificación aplicables durante el periodo transitorio serán las establecidas en el artículo 155.1 de la LOUA, de cara a la preservación de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de las construcciones y edificios, y poder realizar sus propietarios los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

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

**3.7 RESUMEN DE PROPUESTAS PARA LA INMACULADA EN LA REVISIÓN-ADAPTACIÓN DEL PGOU DE JEREZ**

A continuación se incluyen:

- Ficha Resumen para el núcleo de La Inmaculada
- Plano de Ordenación

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

## FICHA: 03. NÚCLEO: LA INMACULADA

### 1- DESCRIPCIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS

#### 1.A) Descripción:

Asentamiento tradicional de escasa entidad y población en torno a los 150 habitantes. Su situación se localiza en la margen izquierda de la Carretera CA-P-4011 de Torremelgarejo a Gíbalbín y próxima a la primera, apareciendo en su margen este La Cañada de Garciago y de Bornos, quedando las edificaciones fuera de la Vía Pecuaria según el deslinde efectuado por la CMA.

Su población está muy vinculada a la actividad agrícola o ganadera.

Presenta un elevado grado de infraestructuras urbanísticas básicas, no así de equipamientos.

La morfología del asentamiento es muy concentrada, asentándose sobre terrenos de la Cañada de Melgarejo.

Presenta una tipología edificatoria dominante de vivienda unifamiliar entre medianeras, concentrándose estas en cuatro manzanas compactas.

Sus edificaciones son residencia habitual de sus habitantes y no presenta graves problemas de crecimiento.

#### 1.B) Posibles orígenes:

Núcleo surgido a partir del establecimiento en los años cincuenta de unos barracones de alojamiento de jornaleros agrícolas que ya aparecen en la foto aérea de 1956.

Se detecta un crecimiento en el decenio 85-95 de 8 edificaciones, es decir, un 23% sobre el total, no detectándose más crecimiento hasta la fecha.

#### 1.C) Indicadores principales:

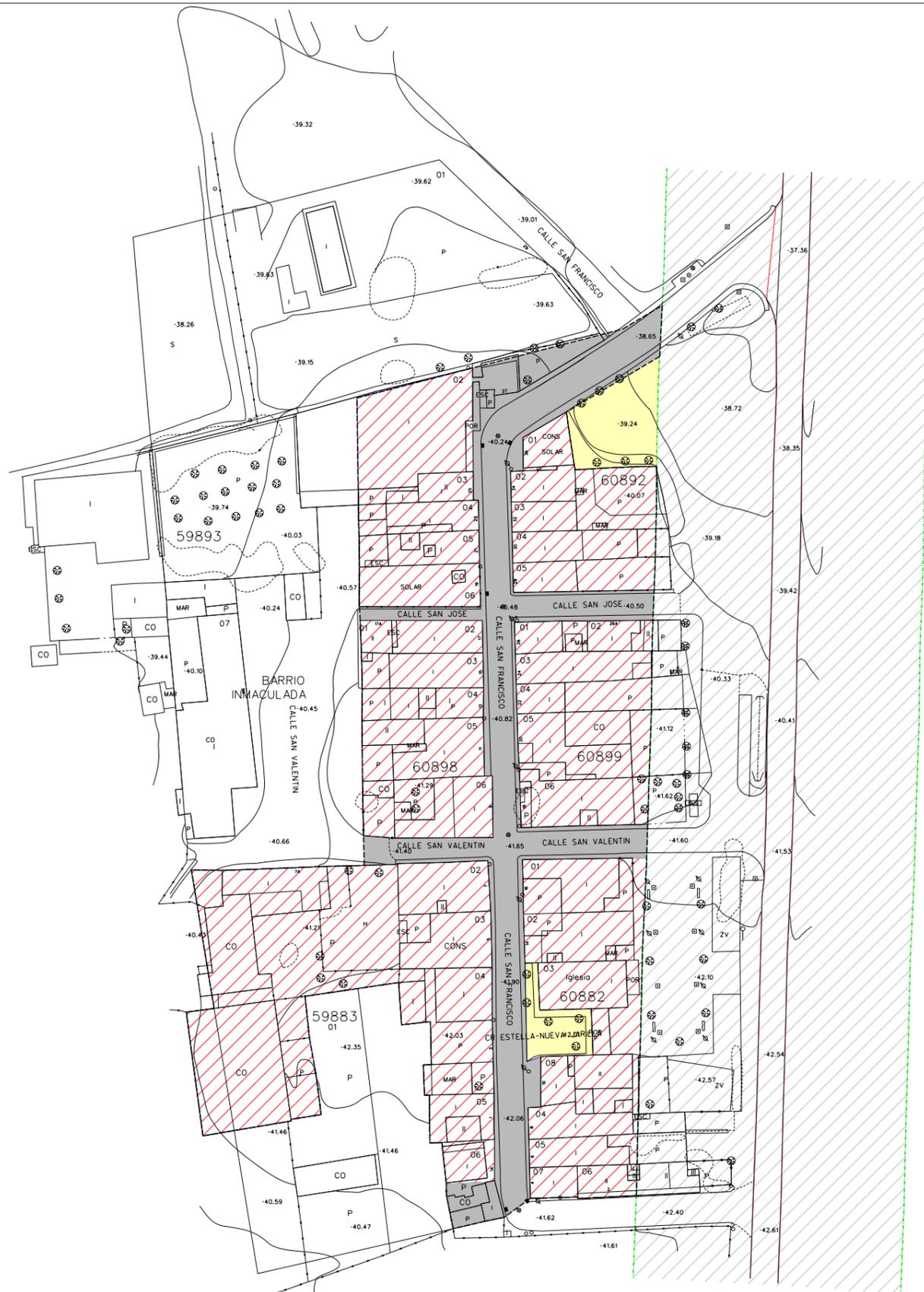
SUPERFICIE DEL ÁMBITO	HABIT. (2008)	EDIFICACIONES EXISTENTES (2008)	VIVIENDAS EXISTENTES (2008)	DENSIDAD DE VIVIENDAS APROXIMADA	EQUIPAMIENTOS EXISTENTES	CALIFICACIÓN EN EL SNU DEL ASENTAMIENTO SEGÚN PGMO-95	CRECIMIENTO 1985-1995 (s/total)	CRECIMIENTO 1995-2008 (s/total)	OCUPACIÓN DE VÍA PECUARIA	SOLICITUDES DE LEGALIZACIÓN	EXPEDIENTES DE ILEGALIDAD INCOADOS ENTRE VUELOS 1992-1997	EXPEDIENTES DE ILEGALIDAD INCOADOS ENTRE TRAS EL VUELO DE 1997
17.774 m2	140	36	34	19 viv/ha	Iglesia	Diseminado Rural Tradicional	8 edif. (23%)	0 edif.	NO	-	5	5

### 2- CARACTERIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS:

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

### 3- PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL ASENTAMIENTO:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	ORDENACIÓN PROPUESTA	ACTUACIÓN SOBRE LA VÍA PECUARIA	DESARROLLO DEL ÁMBITO
Hábitat Rural Diseminado en suelo no urbanizable	Reconocimiento de las zonas edificadas y las franjas de paso o tránsito existentes	No afección a la cañada al quedar las edificaciones fuera de la delimitación.	- 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



ESCALA 1:1000

**ORDENACION DE LOS ASENTAMIENTOS DISPERSOS  
LA INMACULADA**

MAYO 2008

**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA**

#### **4.- Delimitación, usos y ordenación**

##### **4.1 DELIMITACIÓN DEL PERÍMETRO DEL NÚCLEO Y DE SU ÁREA DE INFLUENCIA**

Una vez analizada la situación del núcleo, se delimita su perímetro para el PEHRD.

La Inmaculada se localiza en la margen izquierda de la Carretera CA-4102 de Torremelgarejo a Gibalbín, próxima a la primera población, apareciendo en su margen este La Cañada de Garciago y de Bornos, por la que discurre la citada carretera. Las edificaciones están fuera de la Vía Pecuaria según el deslinde efectuado por la CMA, salvo una construcción en el extremo sureste.

Una gran parte del perímetro del PEHRD es coincidente con los límites que se señalan en el PGOU, pero se aumenta el ámbito hacia el oeste para incluir algunas edificaciones existentes.

La superficie total del ámbito del Plan Especial asciende a 15.153,49 m<sup>2</sup> por este motivo, cuando la superficie delimitada por el PGOU era de 8.932,57 m<sup>2</sup>.

El resto del perímetro está en contacto con fincas de cultivo, aunque existen en el límite oeste, noroeste y suroeste cerramientos de los terrenos colindantes con el PEHRD pertenecientes a las edificaciones más al oeste del ámbito.

El núcleo es bastante compacto, no existiendo edificaciones en las inmediaciones del perímetro señalado, salvo una explotación agrícola al norte.

##### **4.2 DIFERENTES ZONAS**

###### **1.- Zonas susceptibles de albergar edificaciones**

Coinciden con las ya edificadas en la actualidad sin prever crecimiento alguno fuera de las mismas. Las edificaciones existentes, que tienen vinculado su origen a la actividad agropecuaria, son en su mayor parte viviendas, aunque también existen algunos pequeños almacenes.

Dado el pequeño tamaño de las parcelas y las características que presentan las construcciones, se definen dos tipologías de referencia, concretadas en el Plano de Ordenación correspondiente en función de la realidad constructiva y morfológica: Vivienda Unifamiliar aislada y pareada, y Vivienda Unifamiliar entre medianeras.

El núcleo original de La Inmaculada lo constituyen las viviendas entre medianeras existentes a ambos lados de la calle principal. En algunos casos se han producido ampliaciones de estas edificaciones, además de otras nuevas edificaciones aisladas al oeste del núcleo original, con origen entre los años 1985 a 1995. No hay edificaciones posteriores.

Dentro de estas zonas, además de las edificaciones ya existentes, se refleja el “Espacio libre no edificado” en cada parcela, según se detectó en la toma de datos, y que se plasma en las fichas del presente PEHRD. Su señalamiento tiene solamente un carácter informativo, no conllevando una prerrogativa en cuanto a la ordenación. Las posibilidades para ampliar las edificaciones existentes o para hacer nuevas edificaciones están reguladas en las presentes Ordenanzas.

Existe una franja estrecha entre el límite del PEHRD y una línea a 25 m. de la carretera, afectada por la imposibilidad de edificar. Se podrán efectuar obras de conservación y mantenimiento de las

construcciones existentes en la misma, así como obras de reparación por razones de higiene y ornato de los inmuebles.

###### **2.- Zonas de paso o tránsito comunitario.**

Las zonas de paso o tránsito deben preservar el actual carácter rural-abierto, frente a una urbanización intensiva. Estas zonas se señalan en la documentación gráfica, y en este Hábitat están constituidas por las vías de tráfico rodado y peatonal que dan acceso a las parcelas. Toda esta red se considera de uso público comunitario.

Estas zonas se limitan en La Inmaculada a la calle principal, paralela a la carretera, y que separa las manzanas de viviendas entre medianeras, dos pequeñas calles perpendiculares a la misma, en buen estado de urbanización, y una pequeña calle trasera, en contacto con las viviendas aisladas, que precisa de mejoras.

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

En la calle trasera existe un pequeño Espacio Libre para el uso de los habitantes del núcleo, actualmente en malas condiciones. En el extremo noreste del núcleo se reserva otra pequeña porción de terreno, actualmente sin uso, para esta función.

##### **4.3 PROTECCIÓN DEL PERÍMETRO Y DE SU ÁREA DE INFLUENCIA**

Como ya hemos descrito, el núcleo es compacto y no existen edificaciones en sus inmediaciones salvo las ya mencionadas, y dos edificaciones cercanas, al sur. Está claramente delimitado, lo cual hace muy sencilla la protección del perímetro sin necesidad de medidas adicionales más allá de labores de inspección rutinarias, que deberían centrarse en posibles ampliaciones hacia el oeste y hacia el sur

##### **4.4 ÁMBITOS RESERVADOS A EQUIPAMIENTOS O DOTACIONES EN SNU**

No se contemplan, salvo la pequeña iglesia, con misma fecha de origen que el resto del núcleo.

##### **4.5 USOS COMPATIBLES E INCOMPATIBLES**

Sólo se permitirán nuevas viviendas en parcelas catastrales sin vivienda actualmente, y siempre que dichas nuevas viviendas estén vinculadas a la actividad agropecuaria, tal y como se especifica en la el art. 42 y siguientes de la LOUA para el SNU, y 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

##### **4.6 REGLAS PARA LA PARCELACIÓN**

No se permitirán nuevas parcelaciones más allá de las parcelas existentes. Se consideran parcelas existentes las reflejadas en los Planos de Ordenación.

#### 4.7 CONDICIONES PARA LA CONSTRUCCIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS EDIFICACIONES

Al ser el núcleo 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 fichas identificativas individuales en el presente Plan Especial, debiéndose considerar en situación de "fuera de ordenación tolerada" toda aquella superficie edificada que sobrepase los 150 m<sup>2</sup> 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, independientemente de las condiciones de volumen y retranqueo. La situación de fuera de ordenación conlleva que podrán llevarse a cabo sólo obras de mantenimiento y consolidación.

**OBRAS DE EDIFICACIÓN:** Sin perjuicio de lo establecido en el PGOU, sólo podrán realizarse según las parcelas existentes. No se permitirán las 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 el límite de 150 m<sup>2</sup> construidos por parcela existente.

**SUSTITUCIONES Y NUEVAS EDIFICACIONES:** Al igual que las ampliaciones, se adecuarán a la tipología de referencia asignada a la parcela existente en Planos de Ordenación: Edificación aislada o Edificación entre medianeras.

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

- Altura máxima de 2 plantas o 7,5 metros.
- Edificabilidad máxima sobre parcela: 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> con un tope de 150 m<sup>2</sup> por parcela.
- Edificación aislada: Retranqueo al frente de parcela  $\geq$  4 m. Retranqueo lateral y fondo  $\geq$  3 m, salvo el retranqueo lateral colindante con otra pareada = 0.
- Edificación entre medianeras: Retranqueo al frente de parcela que da a la calle central del núcleo=0, coincidiendo con la línea de fachada de la calle. También se considerarán válidos los retranqueos que reproduzcan la configuración morfológica del núcleo original, si se retranquean del frente de parcela las casas existentes.

Retranqueo fondo  $\geq$  3 m. Retranqueo lateral colindante en medianera común = 0 (si se acepta por las partes la medianería o existe de hecho, en cuyo caso se entenderá aceptada).

El régimen aplicable para la implantación de nuevas edificaciones y ampliaciones de las existentes 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:

- Sólo se permitirán nuevas viviendas cuando además de estar vinculadas al medio rural también se permitan según lo regulado en el presente Plan Especial.

- 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.

#### 4.8 SOLUCIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

El núcleo de La Inmaculada presenta dotación de infraestructuras urbanísticas básicas suficiente para las viviendas existentes y previstas. 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: En la calle principal, donde está la mayor parte de las edificaciones.
- Depuración de residuales: Desbaste inicial y posteriormente A Fosa de Decantación-Digestión (FDD) desde el alcantarillado.
- Agua potable: Abastecimiento a las parcelas desde el ramal de la Colada de Bornos del Sistema Zona Gaditana.
- Suministro eléctrico y telefónico: Desde las redes de las compañías suministradoras.
- Alumbrado público: Farolas de báculo en todas las calles.

Las calles se encuentran asfaltadas y con aceras, salvo la calle trasera al oeste, que además de carecer de alcantarillado, está sin asfaltar, al ser en su origen la trasera de la barriada hacia el campo.

Será necesaria una mejora de los servicios en esta parte del núcleo, para adecuarla a lo existente en el resto de calles.

**5.- Aspectos legales****5.1 TITULARIDAD DEL SUELO**

La titularidad del suelo, según datos del Catastro, es como sigue:

<b>Ref. Catastral</b>	<b>Domicilio Tributario</b>	<b>Contribuyente</b>
5988305QA6668G0001EM	LA INMACULADA,nº1	MENDOZA RUIZ, MANUEL
5988306QA6668G0001SM	LA INMACULADA,nº1	BASTO MARMOL, FRANCISCO
5988304QA6668G0001JM	LA INMACULADA,nº3,,	PUERTO GALIANO, MAGDALENA
6088207QA6668G0001PM	LA INMACULADA,nº4	BAZAN BELTRAN, DOLORES
5988303QA6668G0001IM	LA INMACULADA,nº5	GARCIA LOPEZ, JUAN
6088205QA6668G0001GM	LA INMACULADA,nº6	BASTO MARMOL, FRANCISCO
5988301QA6668G0001DM	LA INMACULADA,nº7	VELA RUIZ, JUAN
6088204QA6668G0001YM	LA INMACULADA,nº8	MARIN RONDAN, JOSEFA
6089806QA6668G0001UM	LA INMACULADA,nº9	ANDRADES DIOSDADO, FRANCISCO
6088208QA6668G0001LM	LA INMACULADA,nº10	PUERTO GALIANO, MAGDALENA
6089805QA6668G0001ZM	LA INMACULADA,nº11	BENITEZ VALDERRAMA, JUAN
6088203QA6668G0001BM	LA INMACULADA,nº12	DIOCESIS DE JEREZ DE LA FRONTERA
6089804QA6668G0001SM	CL SAN FRANCISCO,nº13 (NUEVA JARILLA)	GONZALEZ RODRIGUEZ, DOMINGO
6088202QA6668G0001AM	LA INMACULADA,nº14	DURAN HERNANDEZ, MARIA DOLORES
6089803QA6668G0001EM	CL SAN FRANCISCO,nº15 (NUEVA JARILLA)	GONZALEZ FERNANDEZ, JOSE MARIA
6088201QA6668G0001WM	LA INMACULADA,nº16	FLORES BAZAN, RAMON
6089802QA6668G0001JM	LA INMACULADA,nº17	GONZALEZ FERNANDEZ, ANA MARIA
6089906QA6668G0001AM	LA INMACULADA,nº18	GUIJO GALLARDO, JUAN
5989306QA6668G0001JM	LA INMACULADA,nº19,,	VALLE MUÑOZ, ANTONIA
6089905QA6668G0001WM	LA INMACULADA,nº20	CABRAL VALLE, DOMINGO
5989305QA6668G0001IM	LA INMACULADA,nº21	ARDILA VAZQUEZ, LORENZO
6089904QA6668G0001HM	LA INMACULADA,nº22	GONZALEZ RODRIGUEZ, DOMINGO
5989304QA6668G0001XM	LA INMACULADA,nº23	LOPEZ MORENO, FRANCISCO
5989303QA6668G0001DM	LA INMACULADA,nº25	REBOLLEDO CABEZO, JUAN PEDRO
6089901QA6668G0001SM	LA INMACULADA,nº26	GONZALEZ MEDINILLA, ANTONIO
6089902QA6668G0001ZM	LA INMACULADA,nº26	LOPEZ MORENO, JUAN
5989302QA6668G0001RM	LA INMACULADA,nº27	FLORES BAZAN, FRANCISCO
6089205QA6668G0001BM	LA INMACULADA,nº28	VALLE MUÑOZ, ANTONIA
6089204QA6668G0001AM	LA INMACULADA,nº30	LOZANO GALLARDO, ANA
6089203QA6668G0001WM	LA INMACULADA,nº32	PEREZ RODRIGUEZ, JOSE HROS
6089202QA6668G0001HM	LA INMACULADA,nº34	GALVIN TORO, CATALINA
6089201QA6668G0001UM	LA INMACULADA,nº36,,	FLORES BAZAN, FRANCISCO
6089801QA6668G0001IM	LA INMACULADA,nº17	GONZALEZ RAMIREZ, JOSE
5989307QA6668G0001EM	LA INMACULADA,nº9	RAMIREZ CARRASCO, CARMEN
6089903QA6668G0001UM	LA INMACULADA,nº24	CASTELLANO CORDON, FELIX
5988302QA6668G0001XM	LA INMACULADA,nº7	RAMIREZ RAMIREZ, MANUEL
6088206QA6668G0001QM	LA INMACULADA,nº2	JIMENEZ VAZQUEZ, JOSE ANTONIO
POL 117 PAR 18	SAN VALENTÍN S/N LA INMACULADA	VERDUGO CAMACHO, JUAN

**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 edificaciones de nueva planta.

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

En el Análisis del Sistema Poblacional Disperso del PGOU, se afirma que existe un expediente de ilegalidad incoado anterior al vuelo de 1997. Una vez aprobado el Plan Especial, para proceder a su legalización deberá cumplir las condiciones anteriormente señaladas.

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.

### 5.3 **CONTRIBUCIÓN A LOS GASTOS DE MEJORAS DE SERVICIOS**

Los propietarios de los terrenos incluidos en la delimitación del PERI contribuirán a los gastos derivados de las posibles Mejoras de Servicios e Infraestructuras en proporción a la edificabilidad que tuvieran asignada, a la edificabilidad que les corresponde (caso de parcela no edificada), a la superficie de la parcela, al número de viviendas o edificaciones de su parcela y al número de acometidas.

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.

En cuanto a la forma de conservación y mantenimiento de las infraestructuras y servicios del ámbito, se actuará conforme a lo señalado en el Título VIII de las Normas del PGOU.

## **6.- Gestión**

### 6.1 **EVALUACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS PARA LA GESTIÓN**

El HRD La Inmaculada es un núcleo compacto sin edificaciones en sus inmediaciones. Está claramente delimitado, y sus parcelas están edificadas en su mayoría, no previéndose la posibilidad de un gran número de ampliaciones o nuevas edificaciones.

Además, como ya hemos mencionado, la dotación de servicios y las infraestructuras son bastante buenas para un núcleo de estas características, por lo que no es previsible la necesidad de realizar inversiones en este sentido, salvo la mejora de las Zonas de Tránsito comunitario sin asfaltar en la actualidad, y señaladas como tales en los Planos de Ordenación.

Por todo lo anterior, y dado que no es necesario obtener dotaciones adicionales, la gestión del planeamiento es relativamente sencilla. No obstante, 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 5.3 de esta Memoria.

## **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 “LA INMACULADA”, 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.

#### **Art. 2.- Ámbito de aplicación y obligatoriedad**

1. Las presentes ordenanzas son de aplicación en la totalidad del territorio que comprende el asentamiento disperso La Inmaculada, 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

## **ORDENANZAS**

6) Planos de ordenación

7) Fichas individualizadas de edificaciones existentes.

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

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

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

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

## **TITULO SEGUNDO**

### **RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

#### **CAPÍTULO PRIMERO – CLASIFICACION Y CALIFICACIÓN DEL SUELO**

##### **Art. 4.- Régimen urbanístico del suelo**

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

##### **Art. 5.- Clasificación y Calificación del suelo**

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

Es por ello, que en aplicación de la citada Ley y las disposiciones de la Revisión-Adaptación del PGOU de Jerez de la Frontera en sus Normas Urbanísticas y en especial a lo recogido en el artículo 12.1.9., los terrenos clasificados como SNU no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola,

forestal, ganadero cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales conforme a lo establecido en la legislación que los regula, sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes.

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

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

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

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

##### **DIFERENTES ZONAS:**

El suelo comprendido dentro del ámbito del presente Plan Especial de Hábitat Rural Diseminado queda calificado en la forma siguiente:

##### **1.- Zonas susceptibles de albergar edificaciones**

Coinciden con las ya edificadas en la actualidad sin prever crecimiento alguno fuera de las mismas. Las edificaciones existentes, que tienen vinculado su origen a la actividad agropecuaria, son en su mayor parte viviendas, aunque también existen algunos pequeños almacenes.

Dado el pequeño tamaño de las parcelas y las características que presentan las construcciones, se definen dos tipologías de referencia, concretadas en el Plano de Ordenación correspondiente en función de la realidad constructiva y morfológica: Vivienda Unifamiliar aislada y pareada, y Vivienda Unifamiliar entre medianeras.

El núcleo original de La Inmaculada lo constituyen las viviendas entre medianeras existentes a ambos lados de la calle principal. En algunos casos se han producido ampliaciones de estas edificaciones, además de otras nuevas edificaciones aisladas al oeste del núcleo original, con origen entre los años 1985 a 1995. No hay edificaciones posteriores.

Dentro de estas zonas, además de las edificaciones ya existentes, se refleja el "Espacio libre no edificado" en cada parcela, según se detectó en la toma de datos, y que se plasma en las fichas del presente PEHRD. Su señalamiento tiene solamente un carácter informativo, no conllevando una prerrogativa en cuanto a la ordenación. Las posibilidades para ampliar las edificaciones existentes o para hacer nuevas edificaciones están reguladas en las presentes Ordenanzas.

Existe una franja estrecha entre el límite del PEHRD y una línea a 25 m. de la carretera, afectada por la imposibilidad de edificar. Se podrán efectuar obras de conservación y mantenimiento de las construcciones existentes en la misma, así como obras de reparación por razones de higiene y ornato de los inmuebles.

#### 2.- Zonas de paso o tránsito comunitario.

Las zonas de paso o tránsito deben preservar el actual carácter rural-abierto, frente a una urbanización intensiva. Estas zonas se señalan en la documentación gráfica, y en este Hábitat están constituidas por las vías de tráfico rodado y peatonal que dan acceso a las parcelas. Toda esta red se considera de uso público comunitario.

Estas zonas se limitan en La Inmaculada a la calle principal, paralela a la carretera, y que separa las manzanas de viviendas entre medianeras, dos pequeñas calles perpendiculares a la misma, en buen estado de urbanización, y una pequeña calle trasera, en contacto con las viviendas aisladas, que precisa de mejoras.

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

En la calle trasera existe un pequeño Espacio Libre para el uso de los habitantes del núcleo, actualmente en malas condiciones. En el extremo noreste del núcleo se reserva otra pequeña porción de terreno, actualmente sin uso, para esta función.

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

#### Art. 6.- Ámbitos de Gestión

Dado el escaso tamaño de La Inmaculada y su homogeneidad, se considera la totalidad de la superficie del PEHRD como un solo ámbito de gestión.

#### 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 existentes reflejados 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 periodo 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.

### 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 sólo podrán realizarse en aquellas parcelas catastrales del Plan Especial existentes en el momento de aprobación del mismo, y reflejadas en el Plano de Ordenación correspondiente del presente Plan Especial.

2. Se reconocen las edificaciones preexistentes, recogidas en fichas identificativas individuales en el presente Plan Especial, debiéndose considerar en situación de "fuera de ordenación tolerada" toda aquella superficie edificada que sobrepase los 150 m<sup>2</sup> construidos que como máximo establece el PGOU para viviendas en SNU vinculadas a explotaciones del sector primario. Se entiende este máximo para cada parcela. La situación de fuera de ordenación de estas edificaciones conlleva que podrán llevarse a cabo en las mismas sólo obras de mantenimiento y consolidación. Será posible la ampliación hasta el límite de 150 m<sup>2</sup> construidos por parcela.

3. 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 actual para no perjudicar el acceso a las distintas parcelas.

### 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. Condiciones de parcela.

El parcelario del ámbito del Plan Especial es el existente en el momento de su aprobación inicial; se ha señalado en los Planos de Ordenación. Dado el alto grado de colmatación del núcleo, no se permitirán subdivisiones de las parcelas existentes, ni se permitirán nuevas parcelaciones.

#### Art. 12. Condiciones de situación y forma de los edificios.

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

Podrán ser legalizables las edificaciones recogidas en fichas y planos de ordenación de este PEHRD que, además de reunir los requisitos de usos, cumplan con las condiciones técnicas exigidas por la normativa correspondiente, independientemente de las condiciones de volumen y retranqueo.

Sin perjuicio de lo establecido en el PGOU, las obras de edificación sólo podrán realizarse en aquellas parcelas catastrales del Plan Especial existentes en el momento de aprobación del mismo, y reflejadas en los Planos de Ordenación del presente Plan Especial.

Se reconocen las EDIFICACIONES PREEXISTENTES, recogidas en fichas identificativas individuales y 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<sup>2</sup> construidos que como máximo establece el PGOU para viviendas en SNU vinculadas a explotaciones del sector primario. Se entiende este máximo para cada parcela. La situación de fuera de ordenación de estas edificaciones conlleva que podrán llevarse a cabo en las mismas sólo obras de mantenimiento y consolidación.

AMPLIACIONES: Será posible la ampliación de las edificaciones que adquieran la legalidad hasta el límite de 150 m<sup>2</sup> construidos por parcela.

SUSTITUCIONES Y NUEVAS EDIFICACIONES: Al igual que las ampliaciones, se adecuarán a la tipología de referencia asignada en el plano de Ordenación correspondiente: Edificación aislada o Edificación entre medianeras.

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

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

- Edificabilidad máxima sobre parcela: 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> con un tope de 150 m<sup>2</sup> por parcela.

- Edificación aislada: Retranqueo al frente de parcela  $\geq 4$  m. Retranqueo lateral y fondo  $\geq 3$  m, salvo el retranqueo lateral colindante con otra pareada = 0.

- Edificación entre medianeras: Retranqueo al frente de parcela que da a la calle central del núcleo=0, coincidiendo con la línea de fachada de la calle. Se considerarán válidos los retranqueos que reproduzcan la configuración morfológica del núcleo original, también si se retranquean del frente de parcela las casas existentes.

Retranqueo fondo  $\geq 3$  m. Retranqueo lateral colindante en medianera común = 0 (si se acepta por las partes la medianería o existe de hecho, en cuyo caso se entenderá aceptada).

El régimen aplicable para la implantación de nuevas edificaciones y ampliaciones de las existentes 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:

- Sólo se permitirán nuevas viviendas cuando además de estar vinculadas al medio rural también se permitan según lo regulado en el presente Plan Especial.

- 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.

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

Las nuevas edificaciones 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.

#### 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. 12.1.11 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 se estará a lo dispuesto en el Capítulo Quinto del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU.

#### Art. 15. Condiciones de calidad e higiene.

Se estará 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.

Se estará 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.

### **TITULO CUARTO**

#### **REVISIONES PERIODICAS Y CONTROL DEL DESARROLLO DEL ÁMBITO**

#### Art. 19 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.

## **ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO**

### **COSTES DE ACONDICIONAMIENTO DE CAMINOS E INFRAESTRUCTURAS**

Como se releja en la Memoria de este Plan Especial, tras un primer análisis se detecta que el núcleo de La Inmaculada presenta dotación de infraestructuras urbanísticas básicas suficiente para la mayor parte de las viviendas existentes y las pocas nuevas previstas.

En el Plano de Ordenación se señalan las Zonas de Tránsito Comunitario que precisan actuaciones de mejora:

- 1.093,39 m<sup>2</sup> de Zonas que precisan actuaciones de mejora (mejora de caminos)

El coste de una futura mejora de los servicios e infraestructuras necesarios, a partir de las superficies descritas, asciende a la cantidad de 74.186 €

### **PLAN DE ETAPAS**

Para el presente Plan Especial, dado el pequeño tamaño del ámbito, la homogeneidad del mismo y las escasas posibilidades de edificar dentro del mismo, se establece una sola etapa de ejecución.

Jerez de la Frontera, 1 de Marzo de 2.012

Los arquitectos

Benito García Morán

Gonzaga Delage Darnaude