

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

Orden de 5 de junio de 2024, por la que se dispone la publicación de la Orden de 23 de octubre de 2023, por la que se resuelve la aprobación definitiva de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera para la supresión del Sector G-03 «Rancho del Raho» y el cambio de clasificación de los suelos que lo integran de suelo urbano no consolidado a suelo urbano consolidado y suelo no urbanizable de especial protección.

A N T E C E D E N T E S

1. La Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda dispuso mediante Orden de 23 de octubre de 2023, aprobar definitivamente la «Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera para la supresión del Sector G-03 «Rancho del Raho» y el cambio de clasificación de los suelos que lo integran de suelo urbano no consolidado a suelo urbano consolidado y suelo no urbanizable de especial protección», según el documento aprobado provisionalmente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera en sesión de 28 de julio de 2022, a reserva de la simple subsanación de la deficiencia técnica señalada en la misma.

2. El Pleno del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, en sesión de 24 de noviembre de 2023, acordó tomar conocimiento del documento sobre las correcciones efectuadas en el documento de subsanación de la Modificación del PGOU para la Supresión del Sector G-03 «Rancho del Raho» y el cambio de clasificación de los suelos que lo integran de Suelo Urbano No Consolidado a Suelo Urbano Consolidado y Suelo No Urbanizable de Especial Protección, al objeto de subsanar la citada deficiencia, acordando su remisión a la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana para su verificación.

3. Esta Dirección General, mediante Resolución de 7 de febrero de 2024, ha tomado conocimiento del documento técnico sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión de 24 de noviembre de 2023 y ha resuelto tener por subsanada, a la vista del informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de 6 de febrero de 2024, la deficiencia señalada en la Orden de 23 de octubre de 2023 de esta Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

4. La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de aplicación en virtud de la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, establece en su artículo 41.1 que los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Administración de la Comunidad Autónoma, así como el contenido del articulado de sus normas, se publicarán en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía por disposición del órgano que los aprobó. El depósito de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones en el registro administrativo correspondiente será condición legal para su publicación, de acuerdo con el artículo 40.3 de la misma ley.

5. De conformidad con el artículo 14 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, que regula los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, con fecha de 8 de marzo de 2024 la Delegación Territorial de esta Consejería en Cádiz ha inscrito y depositado el presente instrumento en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, asignándole el número de registro 9970 en la Sección de Instrumentos de Planeamiento del Libro Registro de Jerez de la Frontera de la Unidad Registral de Cádiz.

00303199

Igualmente, de conformidad con el artículo 14 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, que regula los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, con fecha de 5 de febrero de 2024 el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera ha inscrito y depositado el presente instrumento en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, asignándole el número de inscripción registral ADM-URB-INSPLA-2024/3 en la Sección a) de su Libro de Registro.

Según el artículo 21 del citado decreto, la condición legal de depósito prevista a efectos de publicación en el boletín oficial se tendrá por realizada mediante la inscripción del correspondiente instrumento urbanístico en el registro de la Administración que lo haya aprobado.

En virtud de todo ello, en el ejercicio de las competencias atribuidas, y de acuerdo con la propuesta de 19 de abril de 2024, de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana,

SE DISPONE

Primero. Publicar en el Boletín Oficial de Junta de Andalucía la Orden de 23 de octubre de 2023 de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, por la que se resuelve aprobar definitivamente la «Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera para la supresión del Sector G-03 “Rancho del Raho” y el cambio de clasificación de los suelos que lo integran de suelo urbano no consolidado a suelo urbano consolidado y suelo no urbanizable de especial protección» como Anexo I y la normativa urbanística aprobada por la Orden de 23 de octubre de 2023 como Anexo II.

Incorporar el contenido del documento rectificado en el Sistema de Información Territorial y Urbanística de Andalucía Situ@:
<https://ws132.juntadeandalucia.es/situadifusion/pages/search.jsf>

Segundo. Comunicar la publicación al Ayuntamiento de Jerez de la Frontera y a la Delegación Territorial de esta Consejería en Cádiz.

Fdo. Rocío Díaz Jiménez.
Consejera de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

ANEXO I

ORDEN POR LA QUE SE RESUELVE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA «MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA PARA LA SUPRESIÓN DEL SECTOR G-03 “RANCHO DEL RAHO” Y EL CAMBIO DE CLASIFICACIÓN DE LOS SUELOS QUE LO INTEGRAN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO A SUELO URBANO CONSOLIDADO Y SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN»

ANTECEDENTES

Primero. El planeamiento general vigente en el municipio de Jerez de la Frontera es el Plan General de Ordenación Urbana, cuya revisión fue aprobada definitivamente por Resoluciones de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de 17 de abril de 2009, de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 10 de diciembre de 2010 y de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de 23 de marzo de 2012, publicándose sus normas urbanísticas en el BOJA núm. 127, de 2 de julio de 2009, en el BOJA núm. 57, de 22 de marzo de 2011, y en el BOJA núm. 156, de 9 de agosto de 2012.

Segundo. Con fechas de 17 de junio, 12 de julio, 4 de agosto y 14 de octubre de 2022, tuvieron entrada en el registro general de esta Consejería oficios del Ayuntamiento de

Jerez de la Frontera mediante los que se adjuntaba documentación técnica y administrativa relativa a la Modificación del PGOU de Jerez de la Frontera denominada «Modificación del PGOU de Jerez de la Frontera para la supresión del Sector G-03 “Rancho del Raho” y el cambio de clasificación de los suelos que lo integran de Suelo Urbano No Consolidado a Suelo Urbano Consolidado y Suelo No Urbanizable de Especial Protección», solicitándose su aprobación definitiva por parte de la administración autonómica.

Con fecha de 21 de diciembre de 2022 el Servicio de Planeamiento Urbanístico remitió oficio al Ayuntamiento de Jerez de la Frontera comunicándole que con fecha 14 de octubre de 2022 se considera el expediente completo a los efectos del cómputo del plazo máximo para resolver y notificar la aprobación definitiva por esta Consejería de la innovación, de conformidad con el artículo 32.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Tercero. El objeto de la innovación es la supresión del Sector de Suelo Urbano No Consolidado G-03 Rancho del Raho contemplado en el PGOU vigente, al objeto de, según el texto literal del documento técnico de la modificación, «adecuar las determinaciones establecidas para el Sector G-03, Rancho del Raho, al deslinde técnico del dominio público hidráulico, su zona de servidumbre y zona de flujo preferente, delimitadas por el Organismo de Cuenca, así como adoptar las medidas necesarias para evitar el riesgo de inundación para el período de retorno de 500 años, de las zonas urbanas clasificadas como Suelo Urbano Consolidado».

Cuarto. Con fecha de 8 de marzo de 2023, el Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana de esta Consejería emitió informe desfavorable a la aprobación definitiva de la presente Modificación, señalando una serie de deficiencias sustanciales contenidas en el documento sometido a aprobación definitiva. En base a dicho informe, con fecha de 8 de marzo de 2023, la citada Dirección General propuso la suspensión de la aprobación definitiva de la modificación, por contener una serie de deficiencias sustanciales que debían ser subsanadas conforme se señalaba en el mismo.

Quinto. En el ejercicio de las competencias atribuidas por el artículo 4.3.a) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y a propuesta de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana, con fecha de 13 de marzo de 2023, la Consejera de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda firma la Orden por la que se dispone «suspender la aprobación definitiva de la “Modificación del PGOU de Jerez de la Frontera para la supresión del Sector G-03 ‘Rancho del Raho’ y el cambio de clasificación de los suelos que lo integran de Suelo Urbano No Consolidado a Suelo Urbano Consolidado y Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Texto Refundido para aprobación definitiva. Julio 2022” según el documento aprobado provisionalmente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Jerez, en sesión Ordinaria de 28 de julio de 2022, de acuerdo con el artículo 33.2.d) Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por contener una serie de deficiencias sustanciales que deberán ser subsanadas conforme se señala en el informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico de 8 de marzo de 2023».

Esta orden fue notificada al Ayuntamiento de Jerez de la Frontera mediante oficio, de 14 de marzo de 2023, del Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana y publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía número 53, el 20 de marzo del mismo año.

Sexto. Con fecha de 14 de abril de 2023 se recibieron en el Registro de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, escritos presentados por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera y por la entidad mercantil Bodegas Williams & Humbert, S.A., mediante los que se interponen sendos recursos potestativos de reposición

00303199

contra la Orden de 13 de marzo de 2023, de la Excm. Consejera de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, por la que se suspende la aprobación definitiva de la «Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera para la supresión del Sector G-03 “Rancho del Raho” y el cambio de clasificación de los suelos que lo integran de suelo urbano no consolidado a suelo urbano consolidado y suelo no urbanizable de especial protección».

En estos escritos se solicita que se tengan por presentados los respectivos recursos potestativos de reposición contra la Orden, de 13 de marzo de 2023, de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda por considerar que a los suelos clasificados como urbanos en la modificación propuesta les corresponde la categoría de Suelo Urbano Consolidado por concurrir en los mismos las condiciones establecidas en el artículo 45.2.A) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, conforme a los argumentos y aclaraciones expuestos en los mismos.

Séptimo. Con fecha de 28 de julio de 2023, la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda dictó Resolución en la que se resuelve acumular los Recursos potestativos de reposición interpuestos respectivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera y por Bodegas Williams & Humbert, S.A., con fecha 14 de abril de 2023, contra la Orden de 13 de marzo de 2023 de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda; estimar el recurso de reposición interpuesto por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera contra dicha orden; estimar parcialmente el recurso potestativo de reposición interpuesto por la entidad mercantil Bodegas Williams&Humbert, S.A., contra dicha orden; revocar la citada orden; y dictar una nueva orden de aprobación definitiva de la modificación, a reserva de la simple subsanación de deficiencias (de acuerdo con el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 1 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía) consistente en la aportación de la documentación justificativa, tanto en la planimetría como en la memoria y en la normativa, que refleje adecuadamente la representación de las parcelas P2 y P3 de forma agrupada a las parcelas bodegueras existentes, conformando con las mismas sendas unidades productivas únicas.

Octavo. En base a dicha Resolución, de 28 de julio de 2023, de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, con fecha de 27 de septiembre de 2023, la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana propuso la aprobación definitiva conforme al artículo 33.2.b) de la LOUA de la modificación de referencia supeditando su registro y publicación a la simple subsanación de deficiencias contenida en la citada resolución.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero. De conformidad con la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, es de aplicación al presente expediente la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

Segundo. La Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda es el órgano competente para la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural de los municipios identificados como ciudades principales y ciudades medias de nivel 1 en el sistema de ciudades del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, de conformidad con los artículos 31.2.B.a) y 32.4 de la LOUA; en relación con el artículo 4.3.a) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como el artículo 10.1 del Decreto del Presidente 10/2022, de 25 de julio, sobre reestructuración de Consejerías y el artículo 1 del Decreto 160/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

00303199

Tercero. El expediente se tramita como Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, de conformidad con los artículos 36 y 38 de la citada Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En virtud de todo ello, en el ejercicio de las competencias atribuidas por los artículo 4.3.a) y 20 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y a propuesta de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana,

R E S U E L V O

Primero. Aprobar definitivamente, conforme al artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la «Modificación del PGOU de Jerez de la Frontera para la supresión del Sector G-03 “Rancho del Raho” y el cambio de clasificación de los suelos que lo integran de Suelo Urbano No Consolidado a Suelo Urbano Consolidado y Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Texto Refundido para aprobación definitiva. Julio 2022», según el documento aprobado provisionalmente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Jerez, en sesión Ordinaria de 28 de julio de 2022, a reserva de la simple subsanación de las siguientes deficiencias técnicas:

- Se deberá incorporar al documento urbanístico la documentación justificativa, tanto en la planimetría como en la memoria y en la normativa, que refleje adecuadamente la representación de las parcelas P2 y P3 de forma agrupada a las parcelas bodegueras existentes, conformando con las mismas sendas unidades productivas únicas.

Segundo. La presente orden se notificará al Ayuntamiento de Jerez de la Frontera y a la entidad mercantil Bodegas Williams & Humbert, S.A. El Ayuntamiento deberá elaborar un nuevo documento en el que consten exclusivamente las correcciones de las deficiencias indicadas en el apartado anterior; el Pleno del Ayuntamiento deberá tomar conocimiento de este documento para su presentación ante la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana, que resolverá sobre la corrección de las deficiencias señaladas, con carácter previo a su registro y publicación de la normativa del instrumento de planeamiento, de conformidad con los artículos 33.2.b), 40 y 41 de la LOUA, en relación con lo dispuesto en el artículo 21.1 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regula los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

Contra la presente orden, por su naturaleza de disposición de carácter general, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46.1 y 6 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 44 de dicho texto legal.

Sevilla, 5 de junio de 2024

ROCÍO DÍAZ JIMÉNEZ

Consejera de Fomento, Articulación del Territorio
y Vivienda

00303199

ANEXO II

NORMATIVA URBANÍSTICA

APARTADO A, ÁMBITOS DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO, DEL ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS, FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y/O GESTIÓN

Para aplicar las tipologías se admite una condición de transitoriedad, pudiéndose ejecutar la edificación con las determinaciones previas del Planeamiento de Desarrollo siempre que tengan licencia concedida antes de transcurridos dos años desde la aprobación definitiva del presente Plan General. Para licencias concedidas posteriormente, se aplicarán para las tipologías todas las determinaciones del presente Plan General.

Zona G-03, «Rancho del Raho»

Parcela	Ordenanza	Superficie Parcela	Superficie No Computable	Superficie Computable	Coefficiente de Edificabilidad	Edificabilidad
G03-P1	G2	24.912 M2	4.826 M2	20.086 M2	0,75 M2/M2	14.685 M2t
G03-P2	G6	5.696 M2	1.766M2	3.930 M2	1,50 M2/M2	5.985M2t
G03-P3	G6	67.400 M2	13.930 M2	53.470 M2	1,50 M2/M2	80.205 M2t

Se prohíbe la implantación de grandes superficies minoristas y superficies de uso terciario de más de 5.000 M2c.

Zona G.B. «Guadalcaçín»
(...)

NUEVAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Como consecuencia de la modificación de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez, aprobadas por el Real Decreto 762/2017, de 21 de julio de 2017, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez (BOE núm. 216, de 8 de septiembre), se introduce el siguiente texto normativo, complementario al resto de determinaciones de aplicación:

La totalidad del ámbito de la «Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera para la supresión del Sector G-03, Rancho del Raho, y el cambio de clasificación de los suelos que lo integran de Suelo Urbano No Consolidado a Suelo Urbano Consolidado y Suelo No Urbanizable de Especial Protección» se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Jerez. En el plano que se adjunta a la Modificación, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

Igualmente, se incluye el plano de ordenación Ord-5 Servidumbres Aeronáuticas y el plano de servidumbres facilitado por la Dirección General de Aviación Civil.

00303199