



Junta de Andalucía

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA, PESCA Y

DESARROLLO SOSTENIBLE

Dirección General de Calidad Ambiental y Cambio Climático

**RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CALIDAD AMBIENTAL Y CAMBIO CLIMÁTICO DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA RELATIVA A 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.**

Ref: PA220057-EAE/3/2020.

Vista la propuesta de Declaración Ambiental Estratégica de 29 de marzo de 2022, de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz 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, y conforme a los siguientes:

**1.-ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** En fecha de 22 de Abril de 2020 tiene entrada en la entonces Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en Cádiz, solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica 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, formulada por la Delegación de Urbanismo, Infraestructuras y Medioambiente del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, conforme a lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 40.2.c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, dicho instrumento de planeamiento urbanístico se encuentra sometido al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.

**SEGUNDO.-** Con fecha 20 de Junio de 2020, se emite Resolución de la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en Cádiz, por la que se acuerda la admisión a trámite de la solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.

Tras la admisión a trámite de la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria se somete el Documento Inicial Estratégico y el Borrador del Plan a consultas de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas por un plazo de 45 días desde su recepción. Concluido el plazo de consultas, se formula en fecha 30 de septiembre de 2020 el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, de acuerdo con el artículo 40.5.d) de la vigente Ley 7/2007, al objeto de delimitar la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que debe tener el Estudio Ambiental Estratégico.

**TERCERO.-** En fecha 26 de noviembre de 2021 el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera solicita ampliación del plazo previsto en el artículo 38.4 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, para presentar la documentación necesaria para obtener la Declaración Ambiental Estratégica relativa a 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. A la vista de la solicitud formulada y considerando que no se perjudicaban derechos de terceros, así como que la solicitud de ampliación de plazo se presentó antes del vencimiento del plazo anterior, fijado en fecha 03 de enero de 2022. La Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en Cádiz, acuerda conforme a lo expresado en el citado artículo 32 de la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, otorgar una ampliación de plazo de 7 me-

1

Avda. Manuel Siurot, 50. 41013 Sevilla  
Tel.: 955.00.35.00 Fax.: 955.03.37.79



FIRMADO POR	MARIA LOPEZ SANCHIS	27/05/2022	PÁGINA 1/10
VERIFICACIÓN	BndJAQ84URRKUJ2964QJFE4S7BUNDZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



ses y medio para aportar la referida documentación, contada desde la finalización del plazo inicialmente establecido, quedando fijado el nuevo plazo improrrogable en fecha 18 de agosto de 2022.

**CUARTO.-** El citado documento de planeamiento, así como el preceptivo estudio ambiental estratégico, se aprueban inicialmente por Acuerdo del Excmo. Pleno del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera de fecha 2 de junio de 2021. En cumplimiento con lo dispuesto en dicha Resolución de aprobación inicial y tal y como se recoge en el artículo 39 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la referida modificación del P.G.O.U., el estudio ambiental estratégico, y el resumen no técnico de dicho estudio, fueron sometidos a Información Pública por el plazo de 45 días hábiles. Durante dicho periodo la Delegación de Urbanismo del Ayuntamiento de Jerez recibe las alegaciones correspondientes, de las cuales son referidas a cuestiones ambientales y valoradas su consideración por la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz, como órgano ambiental, las reflejadas en el **anexo I** de esta Resolución:

**1.- RGE\_AYT-156783/2021**, de fecha 11/10/2021 de la Secretaría General Provincial de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Cádiz, por el que se da traslado de los informes sectoriales al documento de Modificación, aprobado inicialmente, y en concreto:

- Informe de Incidencia Territorial en materia de Ordenación del Territorio de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, en sentido favorable.
- Informe de Evaluación de Impacto en la Salud de la Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica de la Consejería de Salud y Familias, en sentido favorable condicionado a la presentación por parte de la persona promotora de información adicional solicitada.

**2.- RGE\_AYT-174892/2021**, de fecha 04/11/2021 de la entidad jurídica, GONZÁLEZ BYASS, S.A., remitiendo escrito de alegaciones contra la aprobación inicial del documento de Modificación.

**3.- RGE\_AYT-174893/2021**, de fecha 04/11/2021 de la entidad jurídica, GONZÁLEZ BYASS, S.A., remitiendo escrito de alegaciones contra la aprobación inicial del documento de Modificación.

**QUINTO.-**En fecha 16 de diciembre de 2021, el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, en sesión Ordinaria, adoptó acuerdo de aprobación, con carácter provisional, del “Documento de 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, junto con el Documento complementario, así como de su Estudio Ambiental Estratégico.

Finalmente, de acuerdo al artículo 40.5 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, es remitido a la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible de Cádiz con fecha 17 de Febrero de 2022 el expediente de evaluación ambiental estratégica completa, al objeto de obtener la correspondiente Declaración Ambiental Estratégica.

**SEXTO.-** Con fecha 29 de marzo de 2022, se recibe en la Dirección General de Calidad Ambiental y Cambio Climático informe de propuesta de 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, de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz.

FIRMADO POR	MARIA LOPEZ SANCHIS	27/05/2022	PÁGINA 2/10
VERIFICACIÓN	BndJAO84URRKUJ2964QJFE4S7BUNDZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes,

## **2.-FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.**-La Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) es el instrumento de prevención establecido en la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de junio, para la integración de los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos. Dicha Directiva se incorporó al derecho interno español mediante la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y al derecho autonómico mediante la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de Medidas en Materia de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, de Aguas, Tributaria y de Sanidad Animal, que ratificó el contenido del Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo, adaptando así la legislación propia de Andalucía en materia de evaluación ambiental a dicha normativa básica estatal.

**SEGUNDO.**- De este modo, quedó regulada la EAE como instrumento de prevención y control ambiental de la planificación pública en la Sección IV del Título III de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, modificada por la citada Ley 3/2015, de 29 de diciembre. Los artículos 38 y 40 de la misma, regulan el procedimiento de EAE Ordinaria de los instrumentos de planeamiento urbanístico, siguiendo los trámites y requisitos de la evaluación de planes y programas pero con las particularidades derivadas de la normativa urbanística vigente.

**TERCERO.**- Con fecha 3 de diciembre de 2021, se publica en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, la cual entró en vigor el 24 de diciembre de 2021.

La Ley 7/2021, en su Disposición final quinta, modifica los artículos 36 y 40 de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en lo referente a la evaluación ambiental estratégica de los instrumentos de ordenación urbanística.

La citada Ley, en su Disposición transitoria tercera, recoge que los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta Ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma.

**CUARTO.**-La Declaración Ambiental Estratégica (DAE) se define como el informe preceptivo y determinante del órgano ambiental con el que concluye la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria que evalúa la integración de los aspectos ambientales en la propuesta final del plan o programa, a los efectos de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.

**QUINTO.**- De acuerdo con lo establecido en el artículo 40.5.l) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental; teniendo en cuenta asimismo lo dispuesto en el Decreto del Presidente 2/2019, de 21 de enero, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías modificado por el Decreto del Presidente 3/2020, de 3 de septiembre; así como el Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la organización territorial de la Administración de la Junta de Andalucía; y la Disposición Adicional Octava 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; es competente para resolver el presente procedimiento la persona titular de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible competente por razón del territorio.

**SEXTO.**-De acuerdo con todo lo anterior, previa resolución del 22 de Junio de 2020 de admisión a trámite de EAE ordinaria, una vez instruido dicho procedimiento y remitido por la Dirección General de Ordenación del

FIRMADO POR	MARIA LOPEZ SANCHIS	27/05/2022	PÁGINA 3/10
VERIFICACIÓN	BndJAO84URRKUJ2964QJFE4S7BUNDZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Territorio y Urbanismo de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio el expediente de evaluación ambiental completo según el artículo 40.5.k) y 38.5 de la citada Ley.

**SÉPTIMO.**-El 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 en su disposición adicional octava determina que el órgano competente para la resolución de la declaración ambiental estratégica de poblaciones de nivel 1, entre las que este término municipal se encuentra incluido, es la Dirección General de Calidad Ambiental y Cambio Climático de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible. Por ello la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz emite informe de valoración para la resolución de dicha Declaración Ambiental Estratégica Ordinaria consistente en 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.

### **3.-OBJETO DEL PLAN Y VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS.**

#### **3.1. JUSTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.**

La presente Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera se justifica en la necesidad de 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 periodo de retorno de 500 años, de las zonas urbanas clasificadas como Suelo Urbano Consolidado. Se trata, en definitiva, de levantar la situación de bloqueo producida en el desarrollo urbanístico del indicado Sector G-03, Rancho del Raho, tras el informe desfavorable de 4 de marzo de 2013 del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, emitido al Plan Parcial que pretendía desarrollar el Sector.

Los objetivos de la Modificación propuesta son los siguientes:

- Adecuar la ordenación urbanística estructural del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera a los estudios hidráulico-hidrológicos realizados por el Organismo de Cuenca, evitando cualquier actuación urbanística sobre el dominio público hidráulico y su zona de servidumbre.
- Minimizar los riesgos potenciales de inundación en las zonas urbanas que resulten finalmente edificables.
- Adecuar la clasificación urbanística del suelo a lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Adecuar las posibles actuaciones de edificación a lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Recomponer los bordes urbanos para adaptarlos adecuadamente a la nueva situación derivada de los estudios hidráulico-hidrológicos.
- Posibilitar la ampliación de las bodegueras existentes.

Para lograr estos objetivos, la modificación debe incidir en las siguientes determinaciones del planeamiento, en el sentido que se indica:

a) Clasificar el suelo del Sector G-03, Rancho del Raho, afectado por el deslinde técnico del dominio público hidráulico del arroyo la Loba y su zona de servidumbre como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por Legislación Específica Dominio Público Hidráulico.

FIRMADO POR	MARIA LOPEZ SANCHIS	27/05/2022	PÁGINA 4/10
VERIFICACIÓN	BndJAO84URRKUJ2964QJFE4S7BUNDZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



b) Clasificar la mayor parte del suelo del Sector G-03, Rancho del Raho, exterior al deslinde técnico del dominio público hidráulico del arroyo la Loba y su zona de servidumbre, afectado por potencial inundación en el periodo de retorno de 500 años, igualmente como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por la Planificación Urbanística Zonas Inundables.

c) Clasificar como Suelo Urbano Consolidado para uso de actividades productivas los suelos del Sector G-03, Rancho del Raho, que no presenten riesgos de inundación o aquellos que presentándolos sean necesarios para la recomposición del borde urbano y puedan ser objeto de actuaciones que impidan su inundabilidad. Así como establecer para los mismos la ordenación pormenorizada preceptiva.

d) Suprimir el área de reparto SUNC 4.3.2. SECTOR - G ACTIVIDADES ECONÓMICAS y considerar cumplida la obligación de cesión de suelos para dotaciones correspondiente al Sector G-03, Rancho del Raho, en suelos ya pertenecientes al Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, asignados para su gestión al Suelo Urbano No Consolidado.

e) Mantener el aprovechamiento objetivo del ámbito establecido por el Plan General de Ordenación Urbanística, a fin de no generar la necesidad de compensar el exceso con nuevas dotaciones.

### **3.2. VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS.**

En cumplimiento de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía se han estudiado las siguientes 4 alternativas:

- **ALTERNATIVA 0**, consistente en mantener la actual situación urbanística y, en consecuencia, no realizar ninguna innovación de la misma.
- **ALTERNATIVA 1**, consistente en mantener la ordenación prevista en el Plan Parcial aprobado inicialmente por segunda vez por el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, cuya voluntad era ajustarse al informe de la entonces Agencia Andaluza del Agua de 2011, entendiendo que se trata de Suelo Urbano No Consolidado, proveniente de Suelo Urbano Consolidado del planeamiento general anterior, sobre el que no sería exigible su clasificación como Suelo No Urbanizable y en el que podrían adoptarse medidas para evitar los riesgos de las zonas potencialmente inundables.
- **ALTERNATIVA 2**, consistente en clasificar como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por Legislación Específica los suelos considerados de dominio público hidráulico por el deslinde técnico realizado, así como su zona de servidumbre, como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial o el Planeamiento Urbanístico el resto de suelos con riego potencial de inundación para el periodo de retorno de 500 años y el resto del ámbito como Suelo Urbano Consolidado destinado a actividades productivas.
- **ALTERNATIVA 3**, consistente en clasificar como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por Legislación Específica los suelos considerados de dominio público hidráulico por el deslinde técnico realizado, así como su zona de servidumbre, como Suelo Urbano Consolidado con destino a actividades productivas los no inundables y los necesarios para producir una recomposición del frente urbano, sin perjuicio de las medidas que deban adoptarse para impedir el riesgo de inundación, y como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial o el Planeamiento Urbanístico el resto de suelos con riego potencial de inundación para el período de retorno de 500 años.

Todas las alternativas indicadas son racionales, técnicas y ambientalmente viables y todas ellas, menos la Alternativa 0, posibilitan en mayor o menor medida el logro de los objetivos propuestos.

FIRMADO POR	MARIA LOPEZ SANCHIS	27/05/2022	PÁGINA 5/10
VERIFICACIÓN	BndJAO84URRKUJ2964QJFE4S7BUNDZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Tras realizar la valoración de las alternativas antes indicadas, se ha optado por la **Alternativa 3**, por ser la que globalmente mejor satisface la mayoría de los criterios utilizados.

#### **4.-CONDICIONADO DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.**

Se exponen en este punto las condiciones ambientales que deberán ser convenientemente integradas en la aprobación definitiva del MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. 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 el término municipal de Jerez de la Frontera (Cádiz).

##### **1.EN MATERIA DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y CALIDAD DEL AGUA.**

El **Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas** de la Delegación Territorial en Cádiz de Agricultura, Ganadería y Pesca emite escrito, de fecha 21 de marzo de 2022, en sentido favorable a la modificación tras el documento de alcance y que se adjunta en el **anexo II** del esta Resolución.

##### **2. EN MATERIA DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO.**

El informe recibido del Servicio de Cultura y Patrimonio Histórico en sentido favorable, será de obligado cumplimiento las consideraciones y determinaciones puestas de manifiesto en el informe de la Delegación Territorial de Cultura y Patrimonio Histórico (Cultura) en Cádiz.

A continuación se realiza un extracto del informe favorable, en concreto del apartado conclusiones y propuestas en la materia:

*“Con relación al patrimonio arqueológico, en función de la probabilidad de restos arqueológicos en el ámbito de la Modificación, deberán establecerse cautelas arqueológicas mediante un diagnóstico previo consistente en una actividad arqueológica de prospección superficial de los terrenos.*

*La actividad arqueológica preventiva será tramitada conforme a lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas. Estos trabajos deberán ser realizados por arqueólogo que presentará en esta Delegación Territorial el correspondiente proyecto para su autorización, previo al inicio de obra.*

*En función de los resultados obtenidos en la actividad arqueológica, se determinarán otras medidas de investigación, protección y/o conservación del área afectada.”*

#### **5.-VALORACIÓN.**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 40.5 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 3/2015, de 3 de marzo, analizada la documentación presentada, integrada por la propuesta final 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 y el Estudio Ambiental Estratégico, y efectuadas las consultas a las Administraciones públicas afectadas y las personas interesadas, vistas las alegaciones de carácter ambiental formuladas y su respuesta por parte de la propia Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y habiendo sido valoradas por la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible,

FIRMADO POR	MARIA LOPEZ SANCHIS	27/05/2022	PÁGINA 6/10
VERIFICACIÓN	BndJAO84URRKUJ2964QJFE4S7BUNDZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



nible en Cádiz en el anexo II del presente documento, y en base a la propuesta de declaración ambiental estratégica de fecha 29 de marzo de 2022 de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz, esta Dirección General de Calidad Ambiental y Cambio Climático en el ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, formula:

### **DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA**

**FAVORABLE** a los solos efectos ambientales, de la MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. 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, siempre y cuando se cumplan las especificaciones indicadas en el documento de planeamiento y en el estudio ambiental estratégico. No obstante lo anterior, el plan deberá cumplir con el condicionado relacionado en el apartado **CONDICIONADO DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA** del presente documento y sin perjuicio de cualquier otra legislación sectorial aplicable, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 40.5.ll) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, así como al contenido de los restantes informes sectoriales que tengan carácter vinculante, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 40.5.k) de la misma.

Tras la adecuación del Plan al contenido de la declaración ambiental estratégica, deberá ser sometido, en su caso, a nueva información pública, si fuese preceptiva conforme a las determinaciones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En el supuesto en que se produzca una nueva información pública, el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera remitirá nuevamente el expediente completo, junto con el análisis de las nuevas alegaciones recibidas, a la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz, para que ésta dicte nueva propuesta declaración ambiental estratégica final, y posteriormente la Dirección General de Calidad Ambiental y Cambio Climático emitirá la declaración ambiental estratégica final, complementando así la inicialmente formulada, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 38.9 y 40.5.m) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y en el artículo 28 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Esta Declaración Ambiental Estratégica no exime de la obtención de las autorizaciones a las que hubiera lugar.

La Dirección General de Calidad Ambiental y Cambio Climático remitirá la presente Declaración Ambiental Estratégica al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su publicación en el plazo de 15 días, conforme a lo dispuesto en el artículo 38.6 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.

De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 38.8 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, la Declaración Ambiental Estratégica perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, no se hubiera procedido a la aprobación del Plan en el plazo máximo de dos años desde su publicación. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

No obstante, el promotor podrá solicitar la prórroga de la vigencia de la declaración ambiental estratégica antes de que transcurra el plazo previsto en el párrafo anterior. La solicitud formulada por el promotor suspenderá el plazo de dos años del apartado anterior y se resolverá en un plazo de seis meses de la fecha de

FIRMADO POR	MARIA LOPEZ SANCHIS	27/05/2022	PÁGINA 7/10
VERIFICACIÓN	BndJAO84URRKUJ2964QJFE4S7BUNDZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



presentación de dicha solicitud, pudiéndose ampliar su vigencia por dos años adicionales, de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 27 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y el 38.8 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.

Contra la presente Declaración Ambiental Estratégica no procederá recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que procedan, en su caso, contra la resolución que apruebe el instrumento de planeamiento sometido a la misma.

**LA DIRECTORA GENERAL DE  
CALIDAD AMBIENTAL Y CAMBIO CLIMÁTICO**

**Fdo.: María López Sanchís.**

FIRMADO POR	MARIA LOPEZ SANCHIS	27/05/2022	PÁGINA 8/10
VERIFICACIÓN	BndJAQ84URRKUJ2964QJFE4S7BUNDZ	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



**ANEXO I.**  
**VALORACIÓN DEL ÓRGANO AMBIENTAL A LAS ALEGACIONES Y/O SUGERENCIAS  
 AMBIENTALES REALIZADAS EN LA FASE DE INFORMACIÓN PÚBLICA.**

Durante la información pública no se produjo ninguna consulta a considerar desde el punto de vista medioambiental y entiende resueltas por la modificación aquellas que pudiesen sugerir cualquier afectación.

La Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz, órgano ambiental competente para la instrucción del procedimiento de evaluación ambiental estratégica, ha tomado en consideración toda la información de las consultas, y no estima necesario realizar nuevas aportaciones a las mismas.

FIRMADO POR	MARIA LOPEZ SANCHIS	27/05/2022	PÁGINA 9/10
VERIFICACIÓN	BndJAQ84URRKUJ2964QJFE4S7BUNDZ	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

**ANEXO II.****RELACIÓN DE ESCRITOS RECIBIDOS EN CONTESTACIÓN A LAS CONSULTAS REALIZADAS A  
SERVICIOS PROPIOS DE LA CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA, PESCA Y DESARROLLO  
SOSTENIBLE.**

- Informe de 21 de marzo de 2022 de la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería y Pesca en Cádiz. Servicio de D.P.H .

FIRMADO POR	MARIA LOPEZ SANCHIS	27/05/2022	PÁGINA 10/10
VERIFICACIÓN	BndJAQ84URRKUJ2964QJFE4S7BUNDZ	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

**INFORME SECTORIAL DE AGUAS A LA APROBACIÓN  
PROVISIONAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE 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 EL TÉRMINO MUNICIPAL DE  
JEREZ DE LA FRONTERA (CÁDIZ). (CA11020/M/20.007)**

## **1. JUSTIFICACIÓN:**

El artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, indica que la Administración Hidráulica Andaluza deberá emitir informe sobre los actos y planes con incidencia en el territorio de las distintas administraciones públicas que afecten o se refieran al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales, superficiales o subterráneas, a los perímetros de protección, a las zonas de salvaguarda de las masas de agua subterránea, a las zonas protegidas o a los usos permitidos en dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre y policía, teniendo en cuenta a estos efectos lo previsto en la planificación hidrológica y las planificaciones sectoriales aprobadas por el Consejo de Gobierno. En dicho informe se deberá hacer un pronunciamiento expreso sobre si los planes de ordenación del territorio y urbanismo respetan los datos del deslinde del dominio público hidráulico y la delimitación de las zonas de servidumbre y policía que haya facilitado la administración hidráulica a las entidades promotoras de los planes. Igualmente, el informe apreciará el reflejo que dentro de los planes tengan los estudios sobre las zonas inundables. Cuando la ejecución de los actos o planes comporten nuevas demandas de recursos hídricos, el informe se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas, así como la adecuación de los vertidos a la legislación vigente.



FIRMADO POR	RAFAEL JESÚS FERNANDEZ GARCIA	21/03/2022	PÁGINA 1/9
VERIFICACIÓN	Pk2jmEDKBFP8JY7S8AYSFPu9PH2DLB	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



## 2. ANTECEDENTES:

### **PRIMERO:**

El Plan General de Ordenación Urbanística vigente en el municipio de Algeciras es el aprobado definitivamente con fecha 11 de julio del 2001 (publicado en BOJA de 2 de agosto de 2001), cuyo Documento de Cumplimiento del Texto Refundido fue aprobado finalmente por Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de fecha 21 de diciembre de 2001.

La Adaptación Parcial de dicho PGOU a la LOUA (Ley 7/2002, de 17 de diciembre) se aprobó por el Ayuntamiento de Algeciras con fecha de 18 de mayo de 2009 y fue publicada en BOJA número 226, de 25 de noviembre de 2009.

### **SEGUNDO:**

Con fecha 8 de julio de 2020 se recibe petición de Informe desde el Servicio de Protección Ambiental al documento Inicial de Evaluación Ambiental Estratégica del Proyecto de Modificación Puntual de 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 el término municipal de Jerez de la Frontera.

El informe en materia de aguas a la Evaluación Ambiental Estratégica del Proyecto de Modificación Puntual fue emitido el 24 de setiembre de 2020.

### **TERCERO:**

En julio de 2021 el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera presenta a la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística la Aprobación Inicial de la Modificación Puntual que es remitida al servicio de dominio público hidráulico solicitando informe sectorial de aguas el pasado 23 de julio de 2021.

### **CUARTO:**

El 6 de noviembre de 2021 se remite informe sectorial de aguas a la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística de la aprobación inicial de la Modificación Puntual de 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 el término municipal de Jerez de la Frontera.

### **QUINTO:**

La Comisión Provincial de Coordinación Urbanística solicita con fecha 7 de febrero de 2022 al Servicio de Dominio Público Hidráulico de la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería y Pesca de Cádiz informe de verificación del contenido del informe sectorial de aguas a la Aprobación Inicial de la Modificación Puntual de 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

FIRMADO POR	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	21/03/2022	PÁGINA 2/9
VERIFICACIÓN	Pk2jmEDKBFP8JY7S8AYSFPU9PH2DLB	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



de especial protección, en el término municipal de Jerez de la Frontera.

## LOCALIZACIÓN:

La modificación propuesta del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera tiene como ámbito los suelos urbanos incluidos en el Sector G-03, Rancho del Raho, con una superficie total de 246.797 m<sup>2</sup>. El ámbito se encuentra inserto entre instalaciones bodegueras, al este, e instalaciones industriales al norte, encontrándose ambas zonas totalmente consolidadas por la edificación.

A continuación se muestra plano general del Plan General de Ordenación Urbanística donde se localiza el ámbito de crecimiento correspondiente a la Modificación Puntual de 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.



Ámbito del sector objeto de la Modificación Puntual

FIRMADO POR	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	21/03/2022	PÁGINA 3/9
VERIFICACIÓN	Pk2jmEDKBFP8JY7S8AYSFPu9PH2DLB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



## OBJETO:

La documentación, presentada en formato digital, consta de: memoria y planos de información, memoria de ordenación estructural y pormenorizada preceptiva, contenido sustantivo de la ordenación de la modificación estructural y pormenorizada preceptiva y anexos (documento alcance, 2 prospección arqueológica y 3 estudio acústico).

Los Planes Generales Municipales de Ordenación Urbana de Jerez de la Frontera de los años 1984 y 1995 clasificaron tanto los suelos transformados como los suelos para la potencial ampliación de las bodegas hoy González Byass y Williams Humbert, - como Suelo Urbano Consolidado de uso bodeguero.

El Plan General de Ordenación Urbanística vigente de 2009, tras la segregación de algunas parcelas entre la parte edificada y la no edificada, mantuvo los suelos como Suelo Urbano, pero modificó la categoría de Consolidado a No Consolidado para las partes no edificadas, incluyéndolas en el Sector G 03, Rancho del Raho.

Tras la aprobación definitiva del Plan General de 2009, la Empresa Municipal de Suelo de Jerez, EMUSUJESA, instó la tramitación del Plan Parcial del Sector, que tras dos Aprobaciones Iniciales y dos informes desfavorables de la Administración Hidráulica Andaluza quedó paralizado en el año 2013. La incompatibilidad de cualquier propuesta de ordenación del Sector que se realice en desarrollo de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística con el deslinde técnico del dominio público hidráulico, obliga a la paralización de la tramitación del Plan Parcial, sin que se produzcan nuevos actos administrativos tendentes a su formulación desde el año 2013. El 26 de diciembre de 2019 la Junta de Gobierno Local acordó el decaimiento de la tramitación del Plan Parcial y la caducidad del expediente iniciado.

Ante la necesidad imperiosa de ampliación de una de las bodegas implantadas en las proximidades y la compleja situación urbanístico legal generada por el deslinde técnico realizado por el Organismo de Cuenca, se propone una Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, con los siguientes objetivos:

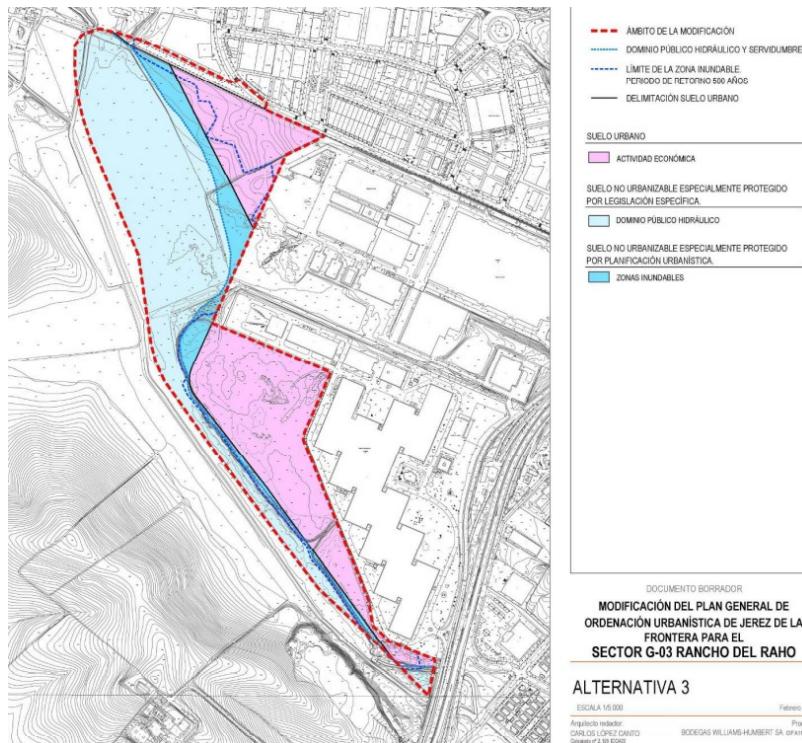
- Adecuar la ordenación urbanística estructural del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera a los estudios hidráulico-hidrológicos realizados por el Organismo de Cuenca, evitando cualquier actuación urbanística sobre el dominio público hidráulico y su zona de servidumbre.
- Minimizar los riesgos potenciales de inundación en las zonas urbanas que resulten finalmente edificables.
- Adecuar la clasificación urbanística del suelo a lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Adecuar las posibles actuaciones de edificación a lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Recomponer los bordes urbanos para adaptarlos adecuadamente a la nueva situación derivada de los estudios hidráulico hidrológicos.

FIRMADO POR	RAFAEL JESÚS FERNANDEZ GARCIA	21/03/2022	PÁGINA 4/9
VERIFICACIÓN	Pk2jmEDKBFP8JY7S8AYSFPu9PH2DLB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

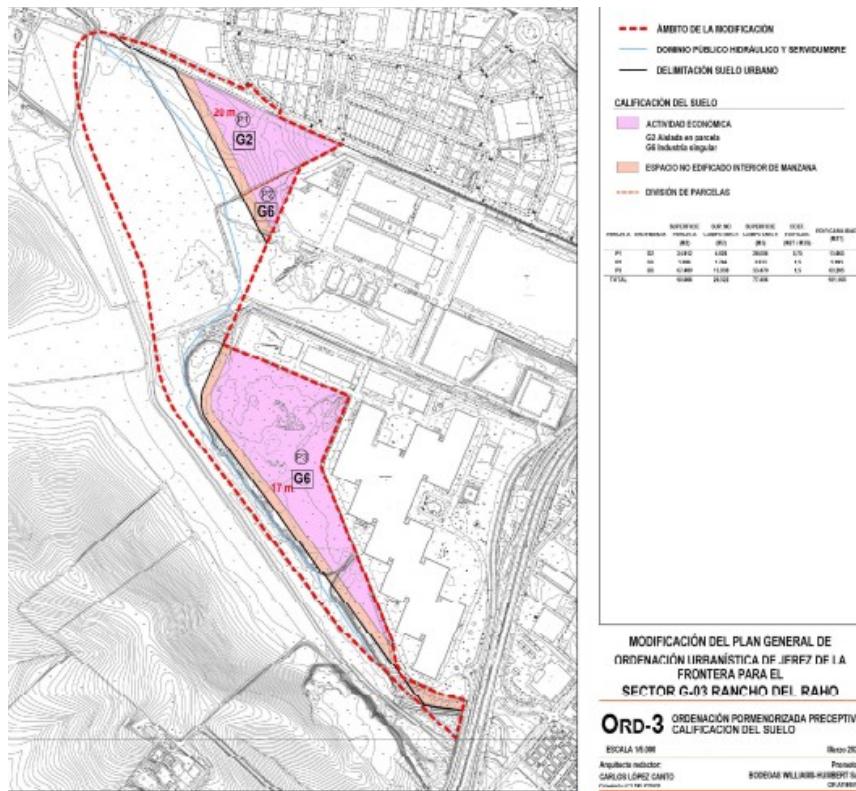


- Posibilitar la ampliación de las industrias singulares existentes y la edificación de las parcelas sin afección por el deslinde técnico del dominio público hidráulico. Dicha Modificación, de carácter estructural, debe afectar a las siguientes determinaciones de planeamiento, en el sentido que se indica:
  - a) Clasificar el suelo del Sector G 03, Rancho del Raho, afectado por el deslinde técnico del dominio público - hidráulico del arroyo la Loba y su zona de servidumbre como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por Legislación Específica Dominio Público Hidráulico.
  - b) Clasificar la mayor parte del suelo del Sector G 03, Rancho del Raho, exterior al deslinde técnico del dominio - público hidráulico del arroyo la Loba y su zona de servidumbre, afectado por potencial inundación en el período de retorno de 500 años, igualmente como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por la Planificación Urbanística Zonas Inundables.
  - c) Clasificar como Suelo Urbano Consolidado para uso de actividades productivas los suelos del Sector G 03, Rancho - del Raho, que no presenten riesgos de inundación o aquellos que presentándolos sean necesarios para la recomposición del borde urbano y puedan ser objeto de actuaciones que impidan su inundabilidad.

A continuación se exponen las imágenes de los planos con la clasificación del suelo definitiva y la ordenación pormenorizada preceptiva de la clasificación del suelo en la que destaca el espacio no edificado interior de manzana que proporciona la integración entre los espacios inundables y el urbano:



FIRMADO POR	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	21/03/2022	PÁGINA 5/9
VERIFICACIÓN	Pk2jmEDKBFP8JY7S8AYSFPu9PH2DLB	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



### 3. INFORME:

Una vez estudiada la documentación recibida desde la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística, se ha verificado el contenido del informe sectorial de aguas a la Aprobación Inicial de la Modificación Puntual de 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 el término municipal de Jerez de la Frontera.

A continuación se expone por apartados las consideraciones realizadas en el informe sectorial de aguas a la aprobación inicial que han sido verificadas en la documentación recibida correspondiente a la aprobación provisional de la modificación puntual.

### AFECCIÓN A DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y ZONAS INUNDABLES:

Se ha verificado la incorporación en la documentación presentada de la totalidad de los requisitos que deben cumplirse en relación con la afección al dominio público hidráulico y las zonas inundables

FIRMADO POR	RAFAEL JESÚS FERNANDEZ GARCIA	21/03/2022	PÁGINA 6/9
VERIFICACIÓN	Pk2jmEDKBFP8JY7S8AYSFPU9PH2DLB	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



asociadas al mismo en el ámbito de crecimiento.

En la planimetría se ha representado la delimitación técnica del DPH, su zona de servidumbre, la zona de policía, la delimitación de la avenida de inundación para los 500 años y la zona de flujo preferente. Todo ello ha sido superpuesto al ámbito del sector a desarrollar, tal y como se requería en el informe sectorial de aguas a la aprobación inicial.

En la documentación presentada se recoge la afección al DPH y zonas asociadas además de recoger las limitaciones de usos correspondientes a las mismas.

También se recoge la necesidad de autorización previa de la administración hidráulica competente en materia de aguas para cualquier tipo de actuación y construcción que se ejecute en la zona de policía.

Con el objeto de minimizar el impacto que genera el sellado del suelo sobre la recarga de las masas de aguas subterráneas existentes, se introduce en la documentación condicionantes que habrán de incorporarse al Proyecto de urbanización, tanto para los espacios libres como para los proyectos de edificación, de forma que el tratamiento para los espacios libres incluyan la utilización de superficies permeables.

En el borde de las parcelas, hacia la zona potencialmente inundable para el período de retorno de 500 años, se establece un “espacio no edificado interior de manzana”, calificación ya prevista en otros lugares por el Plan General, con una anchura de entre 17 y 20 metros, con el objetivo de:

- Separar la edificación del límite entre el Suelo Urbano Consolidado y el Suelo No Urbanizable.
- Permitir la adopción de medidas necesarias para evitar el riesgo de inundación en la zona edificable.
- Mejorar la imagen del borde urbano hacia el ámbito rural.
- Ajustar la edificabilidad del conjunto de parcelas, a fin de que no superen la edificabilidad máxima establecida para el conjunto del Sector en el vigente Plan General de Ordenación Urbanística, al no considerarse dicha banda como computable a efectos de la aplicación del coeficiente de edificabilidad.

Toda actuación en zona inundable deberá contar con una declaración responsable y certificado del registro de la propiedad (esto último en el caso de que la actuación sea una edificación), presentada ante la Administración Hidráulica de la Junta de Andalucía e integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización.

El proceso de urbanización del ámbito deberá preservar los terrenos en los que se hagan presentes los riesgos de inundación.

Cualquier actuación en el sector que afecte a zona inundable incluida en zona de policía deberá contar con autorización del organismo competente en materia de aguas, de forma que se garantice la aplicación de la normativa vigente en la materia.

FIRMADO POR	RAFAEL JESÚS FERNANDEZ GARCIA	21/03/2022	PÁGINA 7/9
VERIFICACIÓN	Pk2jmEDKBFP8JY7S8AYSFP09PH2DLB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



## **DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS:**

Los recursos hídricos necesarios para el desarrollo del ámbito de crecimiento correspondiente a la presente modificación puntual se encuentran contemplados en el informe de disponibilidad al Plan General de Ordenación Urbanística actualmente en vigor en Jerez de la Frontera (Orden 17 de abril de 2009).

El cambio que plantea la modificación puntual en relación con los objetivos iniciales implica una disminución de los recursos hídricos necesarios ya que inicialmente se planteaba un crecimiento poblacional en la zona y actualmente tras la nueva clasificación de los suelos, el uso principal es industrial y la demanda necesaria para el desarrollo del sector ha disminuido.

## **CICLO INTEGRAL DEL AGUA (ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN):**

Las conexiones a la red de servicios relacionados con el ciclo integral del agua se van a realizar desde los suelos industriales anexos al crecimiento ya que el objeto del crecimiento es la ampliación de la actividad bodeguera ya existente en el entorno, tal y como se expone en la documentación presentada.

## **ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO:**

La presente modificación, al cambiar la clasificación del suelo de suelo urbano no consolidado a suelo no urbanizable y suelo urbano consolidado suprime la actuación urbanística prevista como sector G-03, Rancho del Raho, no previendo acciones de urbanización u obligaciones de los propietarios que vayan más allá de lo previsto en los artículos 52, para el clasificado como Suelo No Urbanizable, y 56, para el clasificado como Suelo Urbano Consolidado.

Sin embargo, ello no supone una alteración del Estudio Económico Financiero ni de las cargas municipales, por cuanto dicha superficie puede ubicarse sobre suelos que ya son de propiedad municipal.

## **4. CONCLUSIÓN:**

Por todo ello, esta delegación territorial, en el ejercicio de las competencias en materia de aguas, a efectos del cumplimiento de lo establecido en el Art. 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y del Art. 42 de la 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, así como en la Resolución de delegación de competencias de 5 de diciembre de 2012, publicado en BOJA de 21 de enero de 2013, emite informe sectorial de aguas a la Aprobación Provisional de la

FIRMADO POR	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	21/03/2022	PÁGINA 8/9
VERIFICACIÓN	Pk2jmEDKBFP8JY7S8AYSFPu9PH2DLB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



Modificación Puntual de 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 el término municipal de Jerez de la Frontera (Cádiz), en sentido **FAVORABLE**, verificando el contenido del informe sectorial de aguas emitido con fecha 6 noviembre de 2021.

El Jefe del Servicio de D.P.H.

Fdo.: Rafael J. Fernández García

FIRMADO POR	RAFAEL JESUS FERNANDEZ GARCIA	21/03/2022	PÁGINA 9/9
VERIFICACIÓN	Pk2jmEDKBFP8JY7S8AYSFPu9PH2DLB	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	