Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al punto particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González
Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE JEREZ DE LA FRONTERA PARA SUBSANACIÓN DE ERROR EN LA CALIFICACIÓN DE TERRENOS EN SUELO RÚSTICO EN ZONA DE BOLAÑOS.

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

TERRITORIO Y CIUDAD SLP

Firma Promotor: 02894051F CESAR RUEDA (R: A28760692)

Firmado digitalmente por 02894051F CESAR RUEDA (R: A28760692)
Fecha: 2025.03.31 08:54:33 +02'00'

Ayuntamiento de Jerez

1R28M5V0R6403Q3

Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.

Cecilia García González,
Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

Ayuntamiento de Jerez

REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA

ÍNDICE

0. OBJETO 1

MEMORIA DE INFORMACIÓN

1. AMBITO TERRITORIAL DE LA INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL EN LA ZONA DE BOLAÑOS 5

1.1. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS OBJETO DE LA INNOVACIÓN DEL PGOU EN LA ZONA DE BOLAÑOS 5
1.2. DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS INCLUIDOS EN EL ÁMBITO TERRITORIAL OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU PROPUESTA. 8
1.3. EDIFICACIONES E INSTALACIONES ACTUALES EN LOS TERRENOS OBJETO DE LA INNOVACIÓN 9
1.4. SITUACIÓN BÁSICA DE LOS TERRENOS A EFECTOS DE VALORACIÓN DE SUELO 14
1.5. TERRENOS COLINDANTES EXCLUIDOS DEL ÁMBITO TERRITORIAL OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU PROPUESTA. 15
1.6. ANTECEDENTE DE PLANEAMIENTO. LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS EN EL PGOU ANTERIOR, DE 1995. 17

2. CONDICIONES DEL MEDIO FÍSICO DE LOS TERRENOS OBJETO DE LA INNOVACIÓN 19

2.1. EMPLAZAMIENTO DE LOS TERRENOS OBJETO DE MODIFICACIÓN 19
2.2. LAS CONDICIONES DEL MEDIO FÍSICO 19

3. LAS DETERMINACIONES DEL PGOU 2009 VIGENTE PARA LOS TERRENOS DE LA ZONA DE DEHESA DE BOLAÑOS 25

3.1. LAS DETERMINACIONES VIGENTES DEL PGOU 2009 DE JEREZ DE LA FRONTERA EN LA ZONA DE BOLAÑOS. 25
3.2. LA INCIDENCIA DE LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 7/2021, DE 1 DICIEMBRE, DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA Y EL DECRETO 550/2022, DE 29 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY 7/2021. 28

4. ALCANCE Y EFECTOS DE LA CALIFICACIÓN DE SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA URBANA PARA LOS TERRENOS DE TITULARIDAD PRIVADA EN LA ZONA DE BOLAÑOS 29

4.1. LA SINGULARIDAD DEL RÉGIMEN JURÍDICO-URBANÍSTICO DE LOS SISTEMAS GENERALES. 29
4.2. EL DESTINO PÚBLICO DE LOS TERRENOS CALIFICADOS DE SISTEMAS GENERALES. . 31
4.2.1. La regla general de titularidad y gestión pública de los sistemas generales. 31
4.2.2. Análisis del servicio público de gestión residuos y su consideración como sistema general. 31
4.2.3. La obligación de adquisición por la Administración de los terrenos calificados de sistema general infraestructural. 33
4.3. SITUACIÓN JURÍDICO-URBANÍSTICA ACTUAL DE LOS TERRENOS PRIVADOS LOCALIZADOS EN LA ZONA DE BOLAÑOS QUE TIENEN LA CALIFICACIÓN DE S.G. DE INFRAESTRUCTURA URBANA. 34

5. LA CONSTACIÓN DE ERROR EN LA CALIFICACIÓN COMO SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS QUE HACE EL PGOU 2009 EN LOS TERRENOS PRIVADOS DE LA ZONA DE BOLAÑOS 41

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

MEMORIA DE ORDENACIÓN

6. ALTERNATIVAS CONSIDERADAS PARA LA SUBSANACIÓN DE LA CALIFICACIÓN DE SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA DE TERRENOS DE TITULARIDAD PRIVADA UBICADOS EN BOLAÑOS. 49

6.1. LA ALTERNATIVA 0. MANTENER LA ACTUAL CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS (ALTERNATIVA NO REGULATORIA) 49
6.2. LA ALTERNATIVA DE ELIMINACIÓN DE LA CALIFICACIÓN DE SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA MEDIANTE EL PROCEDIMIENTO DE SIMPLE SUBSANACIÓN DE ERROR (SOLUCIÓN NO REGULATORIA) 50
6.3. ALTERNATIVA I. MANTENIMIENTO DE LA CALIFICACIÓN DE SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS EN TERRENOS PRIVADOS EN BOLAÑOS E INNOVACIÓN DEL PLAN PARA ALTERAR ESTUDIOS ECONÓMICOS Y PROGRAMACIÓN PARA PREVER LA EXPROPIACIÓN DE TERRENOS Y ACTIVIDADES. 53
6.4. ALTERNATIVA 2. SUBSANACIÓN DEL ERROR EN LA CALIFICACIÓN DE LOS TERRENOS ELIMINANDO LA DETERMINACIÓN DE SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS EN LOS TERRENOS PRIVADOS LOCALIZADOS EN BOLAÑOS MEDIANTE INNOVACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL. 54

7. JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN DIRIGIDA A ELIMINAR EL ERROR DE LA CALIFICACIÓN DE SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE TERRENOS PRIVADOS EN BOLAÑOS 55

7.1. OBJETO DE LA INNOVACIÓN PRETENDIDA. 55
7.2. FUNDAMENTOS DE LA POTESTAD DE INNOVACIÓN. EN ESPECIAL, LA NECESIDAD DE CORREGIR ERRORES. 56
7.3. CLASES DE INNOVACIÓN: LA REVISIÓN Y LA MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO. LÍMITES SUSTANTIVOS DE LAS INNOVACIONES 57
7.3.1. La revisión y la modificación del planeamiento en la regulación de la LISTA 2021... 57
7.3.2. Límites a la potestad de innovación de los planes..... 59
7.4. EL ALCANCE DE LA INNOVACIÓN PRETENDIDA. ALTERACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS Y JUSTIFICACIÓN DE LA CATEGORÍA DE SUELO ATRIBUIDA. EL CARÁCTER DE MODIFICACIÓN DE PLAN. 60
7.5. RESPECTO DE LOS LÍMITES LEGALES ESTABLECIDOS PARA LAS INNOVACIONES DEL PLANEAMIENTO. 65
7.5.1. Sobre la mejora del bienestar de la población y el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística en la Modificación propuesta..... 65
7.5.2. Sobre la no incidencia de la innovación en el nivel dotacional de espacios libres y zonas verdes alcanzado por el planeamiento general en vigor. 66
7.6. LAS REGLAS PROCEDIMENTALES DE LA INNOVACIÓN DE PLANEAMIENTO. 67

8. LA NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN A LOS TERRENOS TRAS LA SUBSANACIÓN DEL ERROR A TRAVÉS DEL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN DEL PGOU. 71

9. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y REPERCUSIÓN EN EL ESTUDIO ECONOMICO..... 75

10. RESUMEN EJECUTIVO. 77

11. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PUBLICA 83

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

12. INTEGRACIÓN DE LOS ASPECTOS AMBIENTALES DERIVADOS DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO EN INSTRUMENTO DE MODIFICACIÓN DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA. 85

12.1. LA INTEGRACIÓN DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO EN LA PROPUESTA FINAL DE LA MODIFICACIÓN 85
12.1.1. El condicionado del apartado 5 del Informe Ambiental Estratégico. 86
12.2. LA INTEGRACIÓN DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO EN LA PROPUESTA FINAL DE MODIFICACIÓN. 87
12.2.1. Las Alternativas y la justificación del escenario elegido 87
12.2.2. Los Objetivos Ambientales para la Sostenibilidad Global de la modificación 88
12.2.3. Evaluación y Valoración de las Alternativas 92
12.2.4. Justificación del Escenario Elegido 94
12.2.5. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA. 94
12.2.6. INTEGRACIÓN DE LOS ELEMENTOS MÁS SENSIBLES, CAMBIO CLIMÁTICO Y MEDIDAS CORRECTORAS. 98
12.3. VALORACIÓN AMBIENTAL GLOBAL DE LA MODIFICACIÓN 101

13. AFECCIONES TERRITORIALES 102

13.1. VÍAS PECUARIAS 102
13.2. DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO 103
13.3. AEROPORTUARIAS 106

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN

I.01. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO OBJETO DE INNOVACIÓN. E:1/50.000
I.02. DELIMITACIÓN DE LAS DIVERSAS TITULARIDADES EN EL ÁMBITO DE LA INNOVACIÓN. E:1/5.000
I.03. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE. PGOU 2009. E:1/135.000
I.04. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE. PGOU 2009. E:1/30.000
I.05. PARCELAS CATASTRALES NO MUNICIPALES AFECTADAS POR EL S.G. DE INFRAESTRUCTURAS URBANAS RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS. E:1/10.000
I.06. DISTANCIA A NÚCLEOS DE POBLACIÓN. E:1/30.000
I.07. DELIMITACIÓN TÉCNICA DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO DEL ARROYO ROA DE LA BOTA
S.A.01 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS. E:1/10.000
S.A.02 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS. E:1/10.000

CARTOGRAFÍA DE ORDENACIÓN

O.01. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE. ALTERNATIVA 2. E:1/135.000
O.02. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE. PLANO 4. ALTERNATIVA 2. E:1/30.000
R.E. RESUMEN EJECUTIVO. E:1/5.000

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

Ayuntamiento de Jerez

1R28M5V0R6403Q3

Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.

Cecilia García González,
Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

Ayuntamiento de Jerez

REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA

0. OBJETO

El presente documento técnico constituye **la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera vigente** (la Revisión-Adaptación del PGOU) aprobado definitivamente por Resolución de 17 de abril de 2009, adoptada por el Excmo. Sr, Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio (publicada en BOJA número 127 de 2 de julio de 2009), **dirigida a la subsanación del error en la delimitación de la calificación del sistema general de infraestructura urbana en suelo no urbanizable en la zona de Bolaños, eliminando esta calificación en los terrenos de titularidad privada y reconociendo la categoría de suelo no urbanizable de carácter rural** (equivalente a suelo rústico común de conformidad con la Disposición Transitoria Primera a.1ª) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía) y Disposición Transitoria Primera del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre , por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021.

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

La alteración propuesta de conformidad con la regulación del apartado 3 del artículo 86 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante, también LISTA), así como, de los apartados 1 y 2 del artículo 118 del Reglamento General de la Ley 7/2021 (RG LISTA) ; tiene **la naturaleza de Modificación del PGOU de Jerez en sus determinaciones propias del nivel de Plan General de Ordenación Municipal.**

Además, el presente documento cumple la función de ser el Documento Completo de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera para su Aprobación inicial de conformidad con lo previsto en el artículo 78 de la LISTA y 102 del RG LISTA, por contar la presente Modificación con **Informe Ambiental Estratégico,** emitido con fecha 14 de febrero de 2023 por la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de la Delegación Territorial de Cádiz **,** de acuerdo con lo establecido en el artículo 39 y 40.4 de la Ley 7/2007, de 9 de julio , de Gestión Integrada de la Calidad ambiental, modificada por la LISTA y su RG, el cual determina que la presente Modificación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente**, poniéndose fin a la Evaluación Estratégica Simplificada**.

Como documentación complementaria se incorpora un nuevo apartado correspondiente a la integración de los aspectos ambientales derivados del Informe Ambiental Estratégico al instrumento de Innovación del PGOU, emitido en febrero de 2023.

El Promotor de la Modificación.

La presente innovación del Plan General de Jerez de la Frontera ha sido instada ante el órgano sustantivo (el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera) por VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES SA que presentó la petición acompañada de la documentación necesaria en el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera para la realización de consultas previas, prevista en el artículo 77.2 de la Ley 7/2021 en relación con el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

Ayuntamiento de Jerez

1R28M5V0R6403Q3

Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.

Cecilia García González,
Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

Ayuntamiento de Jerez

REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE JEREZ DE LA FRONTERA PARA SUBSANACIÓN DE ERROR EN LA CALIFICACIÓN DE TERRENOS EN SUELO RÚSTICO EN ZONA DE BOLAÑOS.

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

MEMORIA DE INFORMACIÓN

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

1. AMBITO TERRITORIAL DE LA INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL EN LA ZONA DE
2. CONDICIONES DEL MEDIO FÍSICO DE LOS TERRENOS OBJETO DE LA INNOVACIÓN
3. LAS DETERMINACIONES DEL PGOU 2009 VIGENTE PARA LOS TERRENOS DE LA ZONA DE DEHESA DE BOLAÑOS
4. ALCANCE Y EFECTOS DE LA CALIFICACIÓN DE SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA URBANA PARA LOS TERRENOS DE TITULARIDAD PRIVADA EN LA ZONA DE BOLAÑOS.
5. LA CONSTACIÓN DE ERROR EN LA CALIFICACIÓN COMO SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS QUE HACE EL PGOU 2009 EN LOS TERRENOS PRIVADOS DE LA ZONA DE BOLAÑOS

Ayuntamiento de Jerez

1R28M5V0R6403Q3

Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.

Cecilia García González,
Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

Ayuntamiento de Jerez

REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

1. AMBITO TERRITORIAL DE LA INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL EN LA ZONA DE BOLAÑOS

1.1. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS OBJETO DE LA INNOVACIÓN DEL PGOU EN LA ZONA DE BOLAÑOS

Los terrenos rústicos objeto de la presente innovación del PGOU tienen una superficie total de 30,21 has.,

La delimitación de los terrenos de la presente Innovación, se expresa en el siguiente plano:

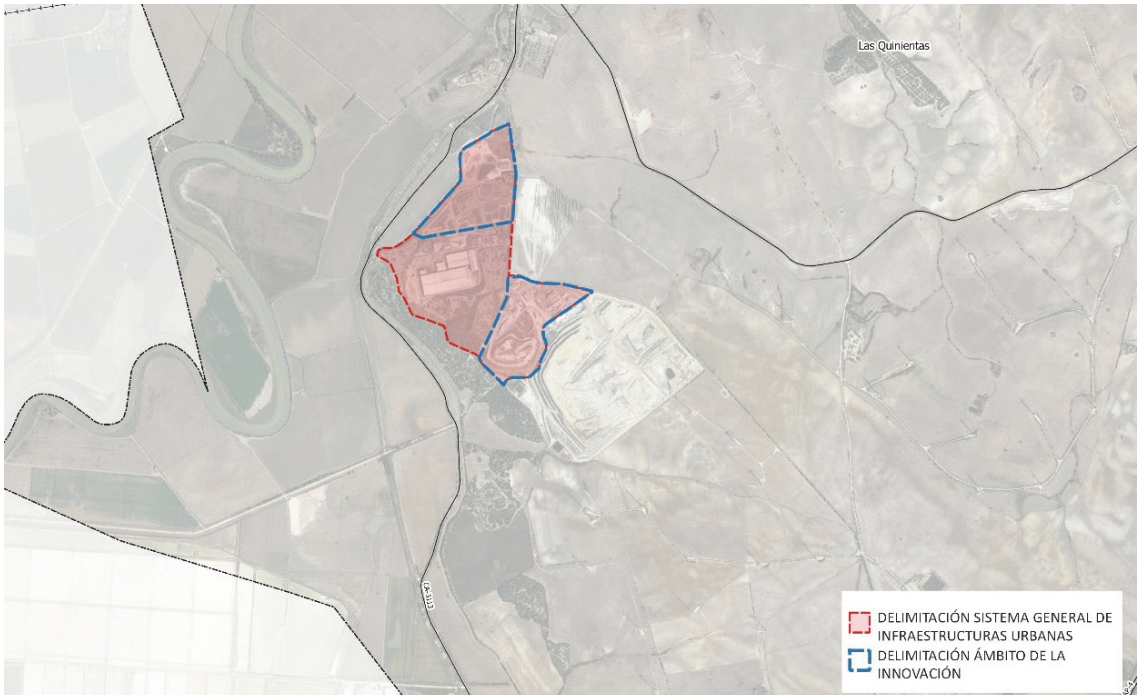


Imagen del Plano de la delimitación del ámbito objeto de innovación.

La innovación tiene por objeto parte de terrenos actualmente clasificados como suelo no urbanizable y calificados de Sistema General de Infraestructura Urbana en zona de Bolaños en el PGOU 2009.

La alteración del PGOU 2009 propuesta, únicamente tendrá como objeto la subsanación de la calificación de sistema general de infraestructuras de gestión de residuos urbanos de la parcela de titularidad de Valoriza Servicios Medioambientales y de parte de la parcela, en idéntica situación, de titularidad de Verinsur SA.

La parcela de titularidad municipal no modifica su calificación de suelo; quedando excluida de la alteración propuesta.

Los terrenos objeto de la presente innovación se ubican en la zona sur del término municipal de Jerez de la Frontera, a 4,5 Km del núcleo principal y aproximadamente a 2,4 Km del núcleo urbano de El Portal

En sus proximidades discurre la CA 3113 y su lindero oeste se encuentra el trazado del canal de Guadalcacín.

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA 09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

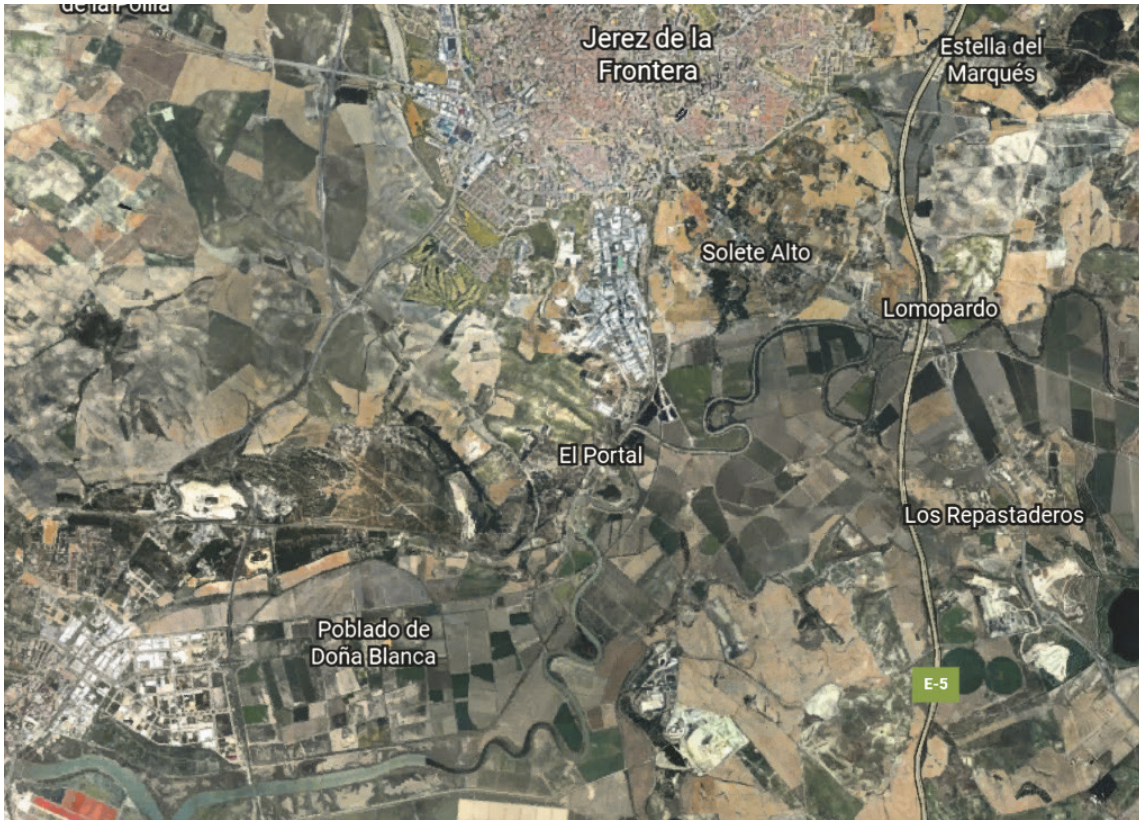
Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

Delimitación y Localización de los terrenos calificados en el PGOU de Jerez de la Frontera como Sistema General de Infraestructura Urbana en zona de Bolaños

Identificación de las diversas parcelas en los terrenos calificados de Sistema General de Infraestructuras Urbanas en suelo no urbanizable

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025



Zona sur del término municipal de Jerez de la Frontera.

Distancia a núcleo de población a la parcela.

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

1.2. DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS INCLUIDOS EN EL ÁMBITO TERRITORIAL OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU PROPUESTA.

En el ámbito territorial de la Modificación del PGOU propuesta se encuentran las siguientes parcelas:

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

a) Terrenos de titularidad de Valoriza Servicios Medioambientales S.A. es de 153.602 m2, según la medición topográfica realizada el 8 de febrero de 1994.

Son los terrenos de la finca registral 2.345; libro 37; sección 4ª) que tiene la siguiente descripción registral: *"Suerte de tierra procedente de parte del Cortijo de Barja y Bolaños, al sitio de Barja, del término de Jerez de la Frontera (Cádiz). Mide 16 hectáreas y forma un polígono irregular. Linda por todos sus vientos con la finca de la que se segrega, excepto por el norte, que lo hace con el Canal de la Corta y Las Quinientas".*

Estos terrenos se corresponden catastralmente con el Polígono 79. Parcela 228. Referencia catastral 53020A079002280000XK

Imagen de la Parcela catastral 228 (Polígono 79). Referencia catastral: 53020A079002280000XK, objeto de la presente innovación

En actualidad en esta parcela se encuentra destinada parcialmente a las instalaciones de tratamiento de lodos de la planta "Guadalete" que cuenta con las oportunas autorizaciones urbanísticas y ambientales.

b.) Parte de la parcela de titularidad de Verinsur SA en la zona de Bolaños, tiene una superficie de 148.498 m2. Es la finca localizada en posición sur-este, que cuenta con una zona calificada actualmente como sistema general de infraestructuras urbanas. En esta parcela se implantan las instalaciones del Complejo Medio Ambiental de Bolaños de titularidad de Verinsur S.A. En su lindero oeste, es colindante a la parcela municipal de Las Calandrias. Las instalaciones se describen en el apartado siguiente.

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

Los terrenos de Verinsur SA de 148.498 m2 incluidos en la presente innovación se corresponden catastralmente con el Polígono 79. Parcelas 229 (Referencia Catastral 53020A079002290000XR) y 256. (Referencia catastral 53020A079002560000XT).

Imagen de la Parcela catastral 229 (Polígono 79). Referencia catastral: 53020A079002290000XR y 256 (Polígono 79). Referencia catastral: 53020A079002560000XT, objeto de la presente innovación

1.3. EDIFICACIONES E INSTALACIONES ACTUALES EN LOS TERRENOS OBJETO DE LA INNOVACIÓN

A. Terrenos de la Parcela 228 (Polígono 79) de Valoriza Servicios Medioambientales S.A; esta parcela tiene como destino principal las instalaciones correspondientes a la Planta de tratamiento de lodos Guadalete de titularidad de la citada empresa.

Planta de compostaje de lodos Guadalete de Valoriza Servicios Medioambientales

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

En la planta Guadalete se gestionan los lodos emitidos de diferentes EDAR de la provincia de Cádiz, entre otras, los lodos desde la EDAR "Guadalete". Cuenta entre sus instalaciones con varias eras de secado para compostaje. Estas instalaciones cuentan aproximadamente con una superficie de secado de 70.000 m2 compuesta por seis eras donde se realizan el presecado de los lodos, el compostaje y almacenamiento del producto compostado, y con dos balsas, que tienen una superficie aproximada de 3.800 m2. El resto de instalaciones de proceso se componen del sistema de transporte de lixiviados, tres desarenadores (dos que desembocan en la balsa grande y uno, que desemboca en la balsa circular), un sistema para canalización de los efluentes y los viales de tránsito. En cuanto a las construcciones dedicadas a la planta de lodos, se dispone de una caseta de control y oficina, vestuarios y aseos, báscula y de diferentes zonas cubiertas para almacenaje y protección.

La edificación principal, es una nave cerrada de planta rectangular, de 1.050 m2 de superficie aproximada (23,00 x 46,00 m) y 8,125 m de altura y cubierta a dos aguas. Una de las fachadas cuenta con una zona cubierta sin cerramiento lateral de 345 m2.

La edificación destinada al comedor y los servicios de los empleados tiene una sección rectangular con unas dimensiones de 14,50 x 4,00 m, cubierta a un agua con tejas cerámicas y cerramiento de fábrica de ladrillo.

Junto al acceso principal se ubica una caseta de control de dimensiones 4 x 3 m, construida con las mismas características de la caseta para el comedor y los aseos.

El acceso principal a la parcela se efectúa desde el P.K.13 de la carretera CA-3113, donde sale un vial asfaltado y que tras recorrer unos 450 m se encuentra la entrada de la instalación. La parcela tiene una segunda entrada en el lindero Norte. La parcela está dotada de servicio de electricidad, con un transformador propio (a intemperie) y de servicio de agua potable con acometida desde la red de suministro municipal. El agua residual se trata en la propia planta.

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

En la parcela catastral 228 (Polígono 79) en la Dehesa Los Bolaños se han desarrollo dos tipos de actividades: una, de forma permanente, la actividad de tratamiento de lodos y otra, de manera provisional, la de reciclaje de plásticos; no obstante, esta última actividad también cuenta con una autorización ambiental de carácter definitivo.
Los principales antecedentes administrativos son los siguientes: las instalaciones de lodos cuentan con Informe favorable de la Comisión (Provincial) de Calificación de Actividades de 24-05-1995 y concesión de licencia para construcción e instalación de planta de tratamiento de lodos de la EDAR de Jerez por acuerdo de 25 de julio de 1995 del Consejo de Gestión de la Gerencia Municipal de Urbanismo (GMU) del Ayuntamiento de Jerez. La concesión de licencia para el desarrollo de la actividad de planta de tratamiento de lodos se otorga por resolución de 28 de marzo de 1996 del Gerente de la GMU del Ayuntamiento de Jerez. Posteriormente se obtiene la Declaración de Impacto Ambiental emitida el 18-10-2004 por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, correspondiente a la ampliación de planta de tratamiento de lodos procedentes de estaciones depuradoras en Bolaños. Mediante Resolución de 10-11-2011 de la Delegación Territorial de medio ambiente se autoriza el cambio de titularidad de la planta, que pasa de SUFI, S.A. a Valoriza Servicios Medioambientales, S,A.

Se otorga la Autorización Ambiental Integrada a la instalación correspondiente a la "Planta de tratamiento de lodos Guadalete" por Resolución de 24 de noviembre de 2016 la Delegación Territorial de la Consejería de medio ambiente y ordenación del territorio. Posteriormente en los años 2017-2018-2019 se realizan modificaciones no sustanciales de la AAI; la última es la resolución de 03-09-2021 de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pescas y Desarrollo Sostenible por la que se considera modificación no sustancial de la AAI de 24-11-2016 para la planta de Compostaje Guadalete la solicitud de ampliación del residuo de código L.E.R. 02 02 04.

La actividad de valoración de plásticos cuenta, en esencia, con dos tipos de autorizaciones: una de carácter provisional y otra de carácter definitivo vinculada a un proyecto pendiente de ejecución.

La actividad de valoración de plásticos obtiene la licencia municipal de carácter temporal y la autorización ambiental (en prueba):

- 2014. Autorización temporal y con carácter temporal para instalación de valorización de plásticos en planta de tratamiento, en Dehesa Bolaños, adoptado por acuerdo de Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera de 15 de mayo de 2014. En el acuerdo se refiere a la emisión de "informes favorables, atendiendo a lo establecido en el artículo 169 LOUA".

- 2015. Autorización de Apertura temporal de instalación, en prueba, para valorización de residuos no peligrosos en planta de tratamiento de lodos y compostaje situada en Dehesa Bolaños, por acuerdo de Junta de Gobierno Local de 16.10.2015. Superficie ocupada en parcela 7.684 m2 (sobre total de 153.633 m2), con una superficie construida total de 1.649,45 m2; tiene por objeto la gestión de neumáticos y plásticos.

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

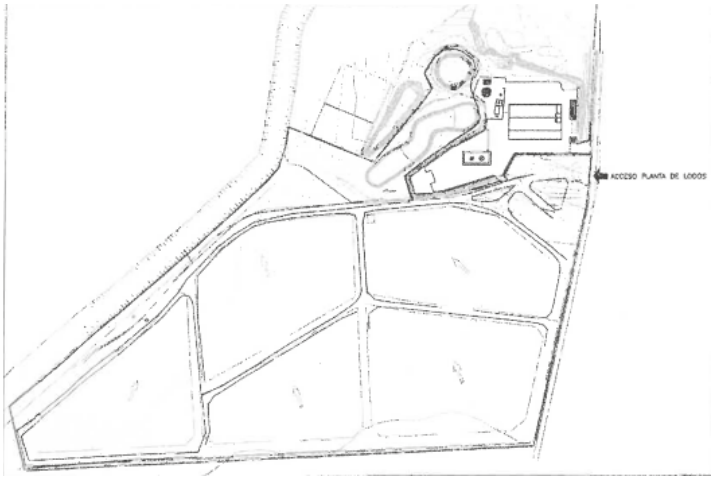
Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

Finalmente, se tramita autorización ambiental para proyecto de carácter permanente de valorización de plásticos y que cuenta con las siguientes autorizaciones:

- 2018. Resolución de 09-08-2018 de la Delegación Territorial de la Consejería de medio ambiente y ordenación del territorio por la que se otorga Autorización Ambiental Integrada a Valoriza Servicios Medioambientales S.A. para el proyecto "Planta de Valorización de residuos de plástico, Dehesa Bolaños". Parte de esta instalación se encontraba dentro de la zona de policía del Arroyo Rua de la Bota (considerando la AAI que no existía inconveniente a su desarrollo siempre que se cumpliera una serie de condiciones).

- 2019. Resolución de 18-12-2019 de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pescas y Desarrollo Sostenible que considera como modificación no sustancial de la Autorización Ambiental Integrada de 09-08-2018 para el proyecto de "Planta de Valorización de residuos de plástico, Dehesa Bolaños" la alteración solicitada, sustituyendo los dos módulos de pretratamiento por uno de mayor rendimiento, permitiendo la modificación de la distribución de las instalaciones dentro de la parcela y se elimina la balsa de aguas contaminadas (al enviarse estas aguas a depósito estanco).

La ejecución del proyecto "Planta de Valorización de residuos de plástico, Dehesa Bolaños" que sirvió de base para la obtención de la AAI de 2018 (modificada en 2019) no se llegó a materializar. En la actualidad se considera superada la tecnología planteada en el citado proyecto para la valorización de plástico y está elaborando un nuevo proyecto con tecnología más avanzada, pero sin que la esencia y objeto del proyecto haya sido modificada en forma alguna.



Distribución de instalaciones en la parcela catastral 228 (Polígono 79)

B. **En la parcela de Verinsur S.A.** se encuentran las instalaciones del Complejo Medio Ambiental de Bolaños para la gestión y valorización de residuos (de metal, plásticos, papel-cartón y textil) y para el aprovechamiento de biogás. Cuenta con autorización ambiental integrada por resolución de 29 de julio de 2010 de la Delegación Territorial.

La parcela en la que se encuentran las instalaciones del Complejo Medio Ambiental de la parcela de Verinsur SA, tienen una superficie total de 64,85 ha (si bien, sólo se incluyen en la presente innovación un total de 148.498 m2 correspondientes a las catastrales 229 y 256 del Polígono 79). La descripción de las instalaciones en el conjunto de la parcela de 64,85 ha, son las siguientes:

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

Área de administración, control y servicios (laboratorios). Esta área incluye oficinas, donde son acometidas funciones propias administrativas, comerciales, logísticas y demás funciones vinculadas con el desarrollo normal de la empresa. Asimismo, se desarrollan actividades de mantenimiento. En el laboratorio de control se lleva a cabo el análisis de muestras comerciales, de control del proceso y de vigilancia ambiental.

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

Área de acondicionamiento y almacenamiento de residuos:

- Nave de transferencia, con una superficie de 300 m2 situada en los accesos de las instalaciones de la báscula; Nave de almacenamiento I, con una superficie de 300 m2 cubierta, próxima a la entrada, junto al vertedero de residuos peligrosos. - Nave de almacenamiento II, con una superficie de 1.100 m2 en planta, situada junto al vertedero sellado de residuos no peligrosos. Nave de almacenamiento y trabajo, con una superficie 1.300 m2 en planta y cerramientos constituidos por placas de hormigón, se encuentra situada en la zona 9. - Máquina trituradora para acondicionar plásticos y maderas, previamente a su envío al gestor final autorizado para su valorización. Cuenta con 4 depósitos destinados al almacenamiento de soluciones ácidas, 2 depósitos destinados al almacenamiento de soluciones de carácter básico, 6 depósitos de almacenamiento de aceites usados y aguas oleosas, 6 depósitos aéreos para el almacenamiento de residuos líquidos, 2 depósitos para el almacenamiento de residuos líquidos, 4 depósitos aéreos para el almacenamiento de residuos APQ-7, 2 depósitos para el almacenamiento de residuos APQ-1, 4 depósitos aéreos para el almacenamiento de residuos líquidos APQ-7, 3 depósitos de almacenamiento de reactivos (uno para hidróxido sódico, otro para hipoclorito sódico y otro para metabisulfito sódico). - Planta de ósmosis, tiene tres depósitos de 1.000 litros, uno de ácido clorhídrico al 33%, uno de hipoclorito sódico al 15% y otro de hidróxido de sodio al 50%.

- Planta de pretratamiento de residuos líquidos ácidos y básicos y de residuos oleosos.

- Planta de tratamiento físico-químico: Planta de tratamiento de residuos líquidos y Tratamiento de otros residuos líquidos.

- Planta de estabilización-solidificación.

- Tratamiento de maduración. Los residuos sometidos al proceso de estabilización físico-química, son depositados en dos naves dotadas de cubierta a dos aguas, destinadas a la maduración del residuo estabilizado y/o al almacenamiento de tierras requeridas para el proceso de estabilización y/o residuos a granel. Las naves ocupan una superficie de 3.600 m2 y están compartimentadas.

- Taller de mantenimiento En la instalación se realiza el mantenimiento de los vehículos de la empresa.

- Vertedero de residuos peligrosos El vertedero ocupa una superficie de 8.023 m2 conformando un rectángulo con unas dimensiones de 124 x 65 m, una altura útil de operación de 6,5 m, resultando una capacidad de 52.148 m3 .

- Vertedero de residuos no peligrosos en fase de sellado El vertedero ocupa una superficie total de 29.368 m2 , con una capacidad total de 739.709 m3 .

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

- Vertedero de residuos no peligrosos en activo. El vaso de vertido se diseña y construye con forme a las exigencias del Real Decreto 1481/2001 . El vertedero consta de ocho celdas en total, existiendo dos tipologías de celdas, unas donde se depositan residuos estabilizados y residuos no peligrosos no biodegradables y otras donde se depositan otros residuos no peligrosos, estando entre ellos los rechazos procedentes de la Planta de Las Calandrias.

- Planta de adecuación de residuos para valorización energética. Dispone de una superficie, incluidas las zonas de carga y descarga, de 2.202,20 m2 pavimentada para evitar filtraciones de los posibles derrames.

- Planta de tratamiento de residuos de envases plásticos y metálicos, textiles y papel cartón.

- Planta de ósmosis inversa. Instalación para el tratamiento de lixiviados y otros residuos líquidos con elevada carga orgánica.

- Planta de desgasificación del vertedero.

- Instalación para la valorización energética del biogás generado en el vertedero.

1.4. SITUACIÓN BÁSICA DE LOS TERRENOS A EFECTOS DE VALORACIÓN DE SUELO

De conformidad con el apartado 2 del artículo 21 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, los terrenos de la presente innovación al tener la clasificación de suelo no urbanizable (en la actualidad suelo rústico por aplicación de la nueva ley urbanística autonómica) tienen, a efectos de valoración y régimen jurídico, la situación básica de suelo rural.

En efecto, el artículo 21 (Situaciones básicas del suelo) establece lo siguiente:

"1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

2. Está en la situación de suelo rural: a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística. b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

1.5. TERRENOS COLINDANTES EXCLUIDOS DEL ÁMBITO TERRITORIAL OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU PROPUESTA.

En la colindancia al ámbito territorial objeto de la presente Modificación se encuentran las instalaciones de la planta de reciclaje de residuos sólidos urbanos de Las Calandrias que siendo de titularidad municipal se gestionan mediante concesión administrativa por la UTE Verinsur S.A-SUFI SA (ahora Valoriza Servicios Medioambientales SA).

Esta es la instalación mediante la cual el Ayuntamiento de Jerez, a través de la concesionaria, presta el servicio público, esencial y reservado al Ente Local, de la recogida, tratamiento y aprovechamiento de residuos urbanos.

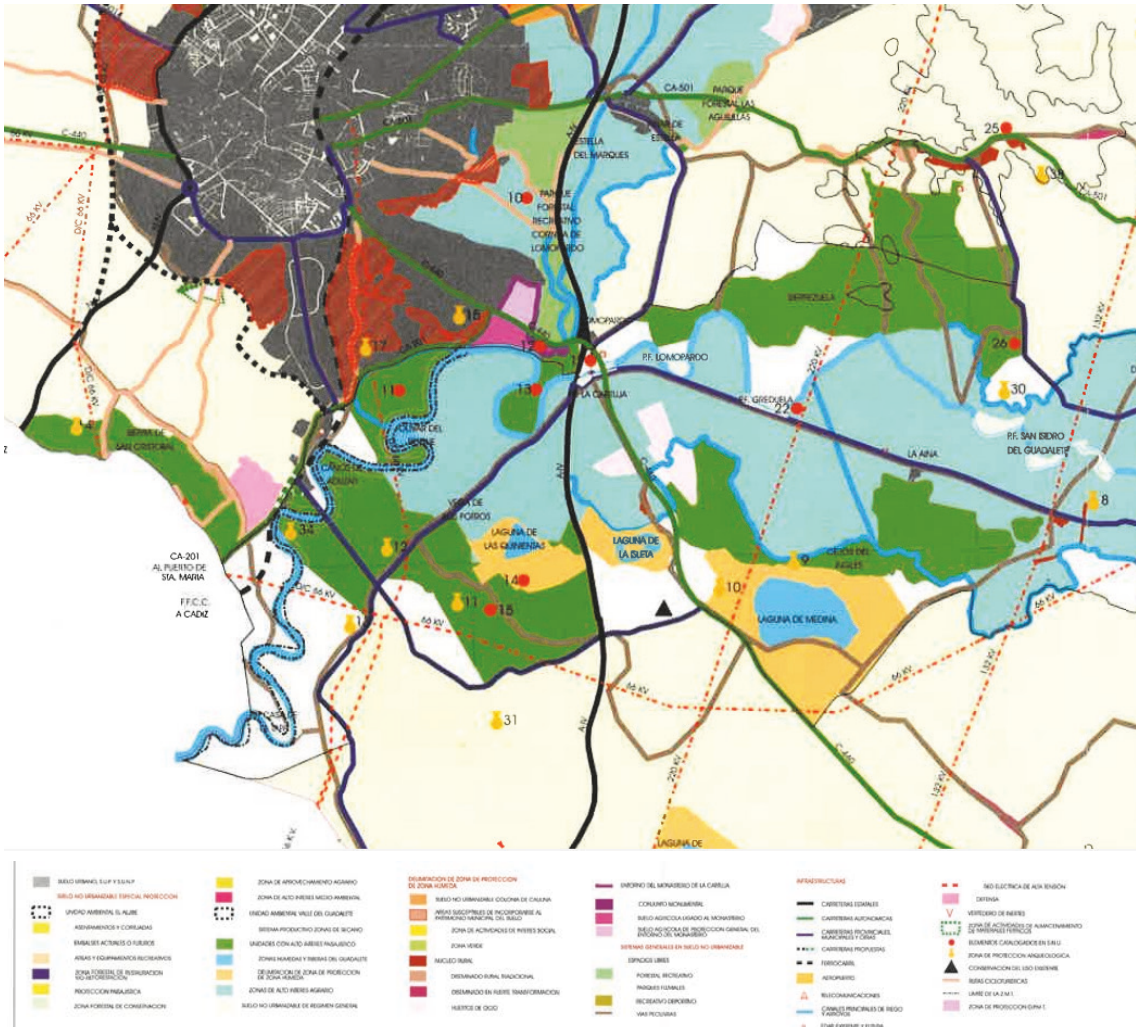
La planta de "Las Calandrias" se construye con la finalidad de recibir los residuos de todo el sector al que pertenece Jerez de la Frontera, según el Plan Director Provincial de Gestión de Residuos, comprendiendo toda la zona Norte de la Provincia de Cádiz, abarcando las comarcas de Jerez de la Frontera, costa Noroeste y comarca de la Sierra, además de la población de El Puerto de Santa María, afectando a una población de 480.000 habitantes.

La Planta de reciclaje y compostaje pretende aprovechar la materia orgánica contenida en los residuos sólidos urbanos, para la obtención de compost, y la recuperación de algunos productos seleccionados allí mismo como, papel-cartón, vidrio, plástico, férricos y aluminio, que se pueden reciclar para la obtención de numerosos productos de consumo.

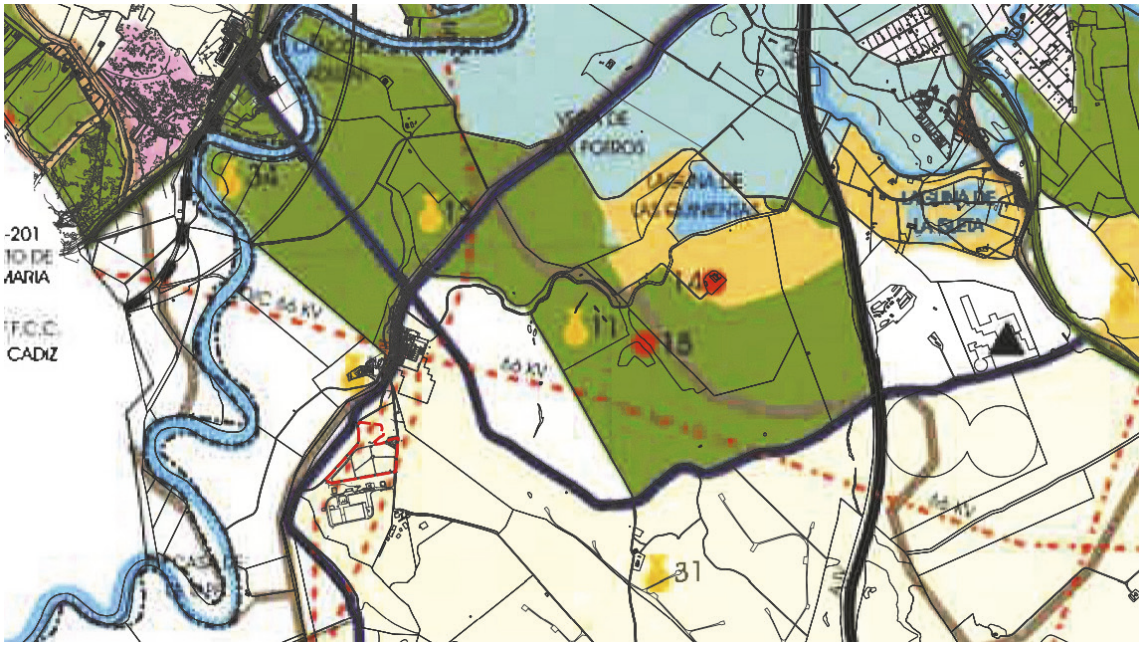
Situación actual de los terrenos objeto de la innovación y su entorno.

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025
RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025



Plano de Ordenación General del término municipal. PGOU 1995



Detalle de Identificación terrenos en Plano de Ordenación General del término municipal. PGOU 1995. Elaboración propia.

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

1.6. ANTECEDENTE DE PLANEAMIENTO. LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS EN EL PGOU ANTERIOR, DE 1995.

Por ser de interés para conocer la motivación de la presente innovación, debe tenerse presente cuáles eran las determinaciones urbanísticas que establecía para los terrenos el PGOU anterior.

En efecto, cuando se procede a otorgar la licencia para construcción e instalación de planta de tratamiento de lodos de la EDAR de Jerez por acuerdo Consejo de Gestión de la GMU Ayuntamiento Jerez: (el día 25-07-1995) se encontraba vigente el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Jerez de la Frontera aprobado definitivamente por Resolución de la Consejería de Política Territorial de la Junta de Andalucía del día 22 de marzo de 1995.

El PGOU de 1995 incorporó los terrenos en la clasificación de suelo no urbanizable de régimen general, no estableciendo ningún régimen de especial protección y tampoco calificó los terrenos como sistema general de infraestructuras.

Por tanto, en el régimen del PGOU de 1995 los terrenos no contaban con ninguna predeterminación de contenidos urbanísticos específicos al admitirse los usos ordinarios del suelo no urbanizable y por tener la categoría de suelo no urbanizable de régimen general (es decir, no eran terreno protegidos) se admitían tanto los usos ordinarios del suelo no urbanizable (los usos agropecuarios) como los extraordinarios (los usos que deban implantarse en el medio rural que sean de carácter aislado y o generen riesgos de formación de nuevos núcleos de población).

Por ello, la licencia para construcción e instalación de planta de tratamiento de lodos otorgada por acuerdo Consejo de Gestión de la GMU Ayuntamiento Jerez el día 25-07-1995 sobre la base del PGOU de 1995 tiene carácter definitivo y no provisional.

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

Ayuntamiento de Jerez

1R28M5V0R6403Q3

Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.

Cecilia García González,
Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

Ayuntamiento de Jerez

REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA

2. CONDICIONES DEL MEDIO FÍSICO DE LOS TERRENOS OBJETO DE LA INNOVACIÓN

2.1. EMPLAZAMIENTO DE LOS TERRENOS OBJETO DE MODIFICACIÓN

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

La localización del ámbito se emplaza entre los terrenos aluviales y de vega del Guadalete y la Campiña. El cordón que une la diferencia topográfica entre ambos ambientes (cerros y escarpes), caracterizan las condiciones geográficas del lugar donde se hallan las infraestructuras urbanas de valorización de los residuos procedentes de las EDARs.

2.2. LAS CONDICIONES DEL MEDIO FÍSICO

El Clima

El estudio climatológico se ha realizado en función de los datos obtenidos en la estación situada en el término de Jerez de la Frontera. Los datos de la estación climatológica, obtenidos a través del Sistema de Información Geográfica de Datos Agrarios del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, ubicándose en las coordenadas 06o 00’ 44’’ W 36o 38’ 38’’ N a una altitud de 32 metros.

El clima en la zona de estudio está marcado por su influencia oceánica con rasgos de cierta continentalidad y mediterraneidad.

Los parámetros más representativos de este tipo de clima son los siguientes:

- Temperatura media anual: 17,60 ºC.
- Temperatura media de mínimas del mes más frío: 5,80 ºC.
- Temperatura media de máximas del mes más cálido: 33,00 ºC.
- Precipitación media anual de 694 mm.
- Concentración de lluvias 60 mm
- El número de meses secos por año 4.
- Insolación supera las 3.200 horas de sol al año.
- Viento, SO como vientos dominantes de este sector, con el 22,5 % de los días del año.

En cuanto a la velocidad de estos, se deduce que la velocidad de los vientos en muy pocos casos supera los 90 Km/h. La media de las máximas velocidades para vientos de dirección SO es de 80.25 Km/h, y para vientos de dirección SE es de 70,4 Km/h.

Índices y Clasificaciones Climáticas.

- Clasificación según Austin Miller

- Clima B1: Clima Mediterráneo, puesto que se sitúa en la zona occidental del continente europeo.

- Clasificación Climática según Allué.

- Clima Mediterráneo. Al presentar una Temperatura media del mes más frío de 5,8 ºC se puede encuadrar en un clima fresco. En cuanto a las precipitaciones, al presentar 4 meses de sequía es un clima semiárido.

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

Calidad del aire.

Según los datos registrados en el Informe de la Calidad del Aire de diciembre de 2019, publicado por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, en el término municipal de Jerez de la Frontera existen dos estaciones de medida de la calidad del aire: Cartuja y Jerez-Chapín.

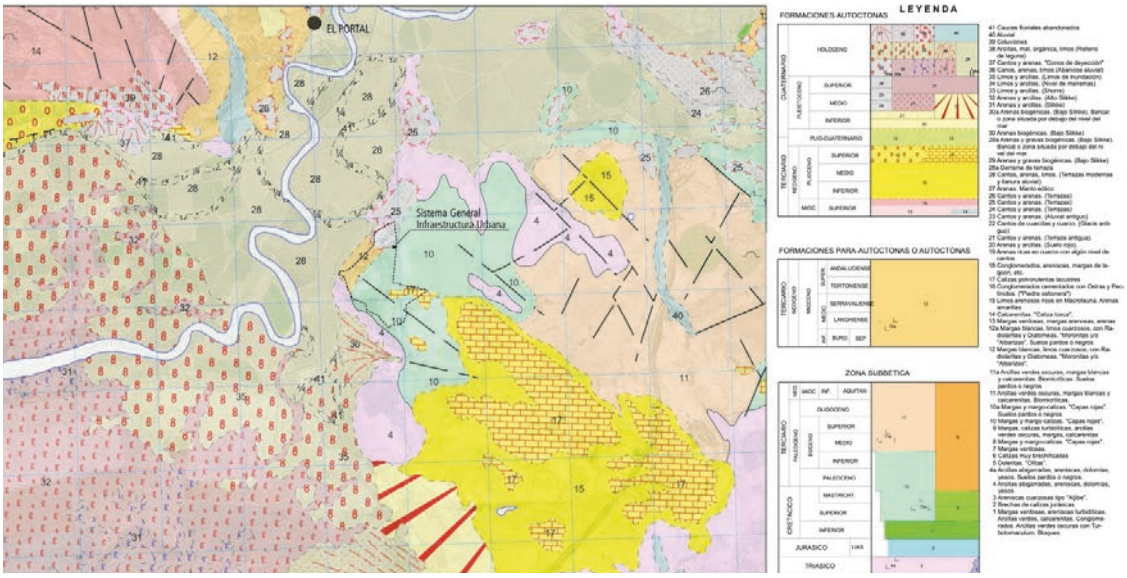
ESTACIÓN	BUENA	ADMISIBLE	MALA	MUY MALA	DÍAS VÁLIDOS
Cartuja	4	25	2	0	31
Jerez-Chapín	4	25	2	0	31

Según los siguientes valores

VALOR DEL ÍNDICE	CALIDAD DEL AIRE
0 - 50	Buena
51 - 100	Admisible
101 - 150	Mala
> 150	Muy mala

Geología

Según lo descrito en la Hoja número 12 - 45 (1.062) Paterna de Rivera, a escala 1:50.000, editada por el Instituto Geológico y Minero de España (IGME). Dentro de lo que se denomina Andalucía Sur-occidental; al sur de Jerez de la Frontera y al norte de Medina Sidonia, se extiende desde la Sierra del Valle hasta la Bahía de Cádiz, y está atravesada en su mitad septentrional por el río Guadalete que la recorre hasta desembocar en el mar.



Mapa geológico. Hoja número 12 - 45 (1062) Paterna de Rivera, 1:50.000, Instituto Geológico y Minero de España (IGME).

El ámbito de la innovación, en cuanto a la morfología está ocupada por colinas de relieve poco acusado, con materiales esencialmente margosos y arcillosos, donde destacan como cotas más altas: Pitas (169 m.) y Torreceras (141 m.).

Apenas existen afloramientos de materiales calcáreos, predominando como mucho las arcillas, margas, areniscas y yesos del Trías Subbético. Los materiales que ocupan esta comarca pertenecen al Subbético, a la unidad de Paterna (CHAUVE, 1.968), o son “albarizas” o “moronitas”.

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

El carácter impermeable de estos materiales, probablemente en relación con pequeños reajustes de la red hidrográfica en relación con movimientos neotectónicos da origen a numerosas y pequeñas lagunas, tales como la de Medina, de las Canteras, del Tejón, de Taraje, del Comisario, etc.

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

En la parcela que nos ocupa predomina la formación del triásico, compuesta por arcillas abigarradas, areniscas, dolomías y yesos. La constituyen por lo general arcillas multicolores, areniscas rojas o amarillentas, yesos, así como dolomías y carniolas.

Durante el Triásico, como en toda la zona Subbética, la sedimentación es básicamente continental, con detríticos fluviales y evaporitas, además de carbonatos marinos (sobre todo ambiente intermareal) y materiales volcánicos de carácter básico (“ofitas”).

Edafología

Son suelos profundos de depósitos aluviales recientes. En la zona de estudio predominan los Fluvisoles Calcáreos. Se forman en planicies de inundación y sobre depósitos aluviales, se sitúan en terrenos inmediatos a los cursos fluviales, (son los denominados suelos de vega). Son fértiles y de gran interés agrícola; son calcáreos al menos entre 20 y 50 cm, permeables y bien drenados.

En estos suelos, el material original está constituido por depósitos, frecuentemente recientes, de origen fluvial, lacustre o marino. Se encuentran en áreas periódicamente inundadas, a no ser que estén protegidas por diques de llanuras aluviales, abanicos fluviales y valles pantanosos. Aparecen en todos los continentes y en cualquier zona climática.

El perfil típico es AC con evidentes muestras de estratificación que dificultan en gran parte la diferenciación de los horizontes. Cabe destacar la alta presencia de un horizonte Ah. Presenta también frecuentemente rasgos redoximórficos sobre todo en la parte baja del perfil.

Los Fluvisoles suelen utilizarse para cultivo de consumo, huertas y pastos. Es habitual que requieran un control de las inundaciones, drenajes artificiales y que se utilicen bajo regadío. Cuando se drenan, los Fluvisoles tiónicos (sulfatados) sufren una fuerte acidificación acompañada de elevados niveles de aluminio.

Un Fluvisol calcáreo se caracteriza por presentar un horizonte calcáreo entre los 20 y 50 cm. Este horizonte se caracteriza por presentar una fuerte efervescencia con HCl al 10% o presentar más del 2% en carbonato cálcico.

La vegetación natural es escasa por estar cultivados intensamente. Presentan en principio buena aptitud para la forestación, no siendo necesarias preparaciones muy intensas.

Hidrogeología

El acuífero más importante de Jerez de la Frontera se enmarca en la Cuenca Media del Río Guadalete.

Se extiende sobre unos 95 Km2 al norte y noreste de la población. Los materiales están constituidos por arenas finas y areniscas del Plioceno – Pliocuaternario y limos del Cuaternario que, en su conjunto, alcanzan potencias hasta de 200 metros.

No se detectan masas de agua subterránea de interés en la zona de estudio.

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA 09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

Hidrología

La cuenca fluvial, en su conjunto, puede ser considerada como un sistema abierto. El término municipal de Jerez de la Frontera se encuentra fragmentado en dos grandes cuencas hidrográficas: la del Guadalquivir, la del Guadalete y en una menor medida la Cuenca del Guadiaro. La cuenca del Guadalete es la que ocupa una mayor extensión dentro del término, cuyo curso fluvial más importante da nombre a la cuenca, el río Guadalete.

Limite zona de inundabilidad

Es el río Guadalete el cauce superficial de mayor importancia que transcurre por el municipio y el principal curso fluvial de la provincia de Cádiz desembocando en la Bahía de Cádiz por El Puerto de Santa María.

Próximo al ámbito de la Innovación discurre el arroyo Roa de la Bota, que atraviesa la parcela de Valoriza Servicio Medioambientales SA por su zona Norte.

Unidades Ambientales

En el Estudio Ambiental que se acompaña (Documento Ambiental Estratégico) se aborda el análisis de las Unidades Ambientales

Unidad de Paisaje

El ámbito se encuentra en la Unidad de Paisaje “Campiñas agrícolas sur”: son paisajes dominados por la agricultura extensiva de secano que incluyen rasgos ganaderos asociados a sus condicionantes físicos, generales (salinidad de suelos, susceptibilidad a la erosión, etc) o locales (pendientes, afloramientos rocosos, etc.). Están caracterizados por un relieve alomado o acolinado, donde la sucesión de cultivos se ve interrumpida ocasionalmente por pastizales, resaltes topográficos y retazos forestales aislados. Destacan en el marco de las campiñas agrícolas por su mayor diversidad y equilibrio entre formas, agua y vegetación, si bien pueden presentar en algunos sectores, una gestión próxima al umbral de tolerancia del medio tendente a homogeneizar sus contenidos.

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

Entre los aspectos que imprimen mayor personalidad a estos paisajes cabe reseñar los relacionados con el ciclo del agua. La red fluvial está estructurada por un denso sistema de arroyos que modelan valles (Salado de Paterna) o barrancos con vertientes incididas (Doña Benita, Salado de Puerto Real, etc), formas que rompen la homogeneidad fisiográfica de las campiñas e introducen hitos de diversidad a través de sus riberas, márgenes y laderas forestales. La presencia de áreas endorreicas con drenaje deficiente, determina a su vez la aparición de lagunas naturales que ejercen funciones de compensación en el contexto de un paisaje agrícola, deficitario por lo general en recursos hídricos de interés.

Desarrollan matrices territoriales laxas y poco consolidadas, compuestas por cortijos aislados, una red básica de caminos rurales y un reducido número de infraestructuras. Entre los elementos que aportan mayores niveles de incidencia paisajística destacan las numerosas explotaciones extractivas de pequeño tamaño que salpican estos territorios, hoy en día prácticamente abandonadas y escasamente integradas en el medio rural.

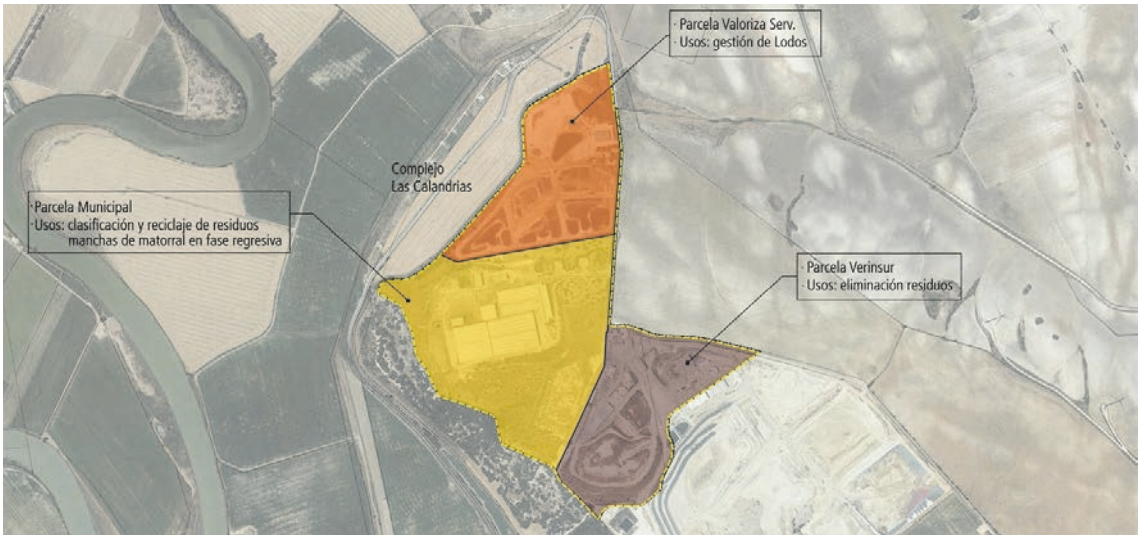
Su fragilidad está estrechamente ligada a su diversidad. La presencia de zonas forestales y ganaderas entre los secanos extensivos es fruto de prácticas agrarias tradicionales adaptadas al medio físico y sus limitaciones, las cuales promueven la coexistencia del aprovechamiento agrícola y los valores naturales del paisaje. Sus objetivos de mejora y calidad pasan, por tanto, por fomentar la gestión equilibrada del territorio y la conservación de sus elementos de diversidad, que cumplen además funciones ambientales destacadas en la protección de suelos y el sustento de ecosistemas. Como espacios abiertos y panorámicos resultan igualmente sensibles frente a actuaciones que afecten sus divisorias y sectores de mayor exposición visual.

Usos del suelo

Los terrenos objeto de la modificación se encuentran localizados en un entorno con predominio de los usos agrarios

No obstante, de manera específica, las parcelas objeto del expediente de modificación puntual del PGOU se encuentran actualmente destinadas a la explotación de usos técnicos destinados a la gestión de residuos urbanos y de lodos procedentes de la depuración de aguas urbanas. Las actividades en funcionamiento se encuentran con las autorizaciones ambientales en vigor.

En el apartado I.2 se realiza un análisis detallado de los usos actuales en los terrenos objeto de la presente innovación de Plan General.



RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

Ayuntamiento de Jerez

1R28M5V0R6403Q3

Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.

Cecilia García González,
Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

Ayuntamiento de Jerez

REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025

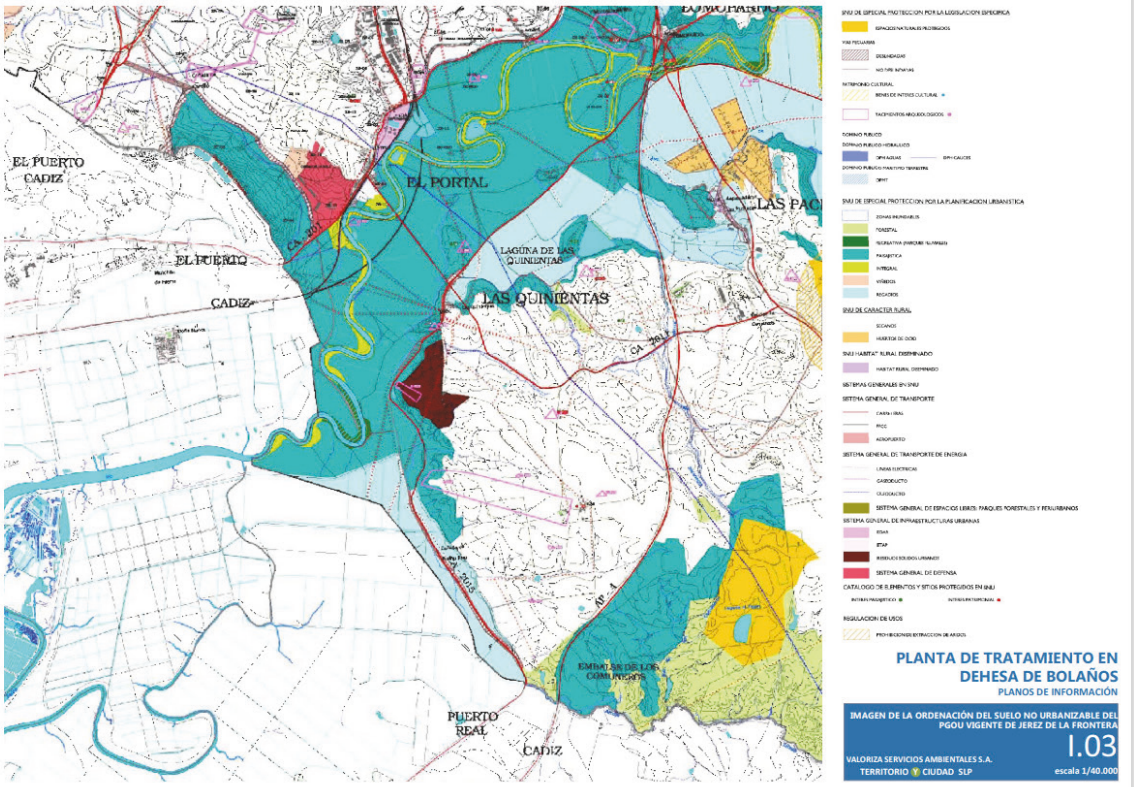
RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

3. LAS DETERMINACIONES DEL PGOU 2009 VIGENTE PARA LOS TERRENOS DE LA ZONA DE DEHESA DE BOLAÑOS

3.1. LAS DETERMINACIONES VIGENTES DEL PGOU 2009 DE JEREZ DE LA FRONTERA EN LA ZONA DE BOLAÑOS.

En el Documento de Revisión-Adaptación del PGOU de Jerez de la Frontera aprobado definitivamente por Orden del Consejero de 17 de abril de 2009 y publicado en BOJA 127 de 2 de julio de 2009, **los terrenos** de Valoriza Servicios Medioambientales S.A. y de Verinsur SA, **en la zona de Bolaño se mantienen con la clasificación urbanístico de suelo no urbanizable pero establece un destino urbanístico muy específico porque** los **califica de SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS URBANAS con el uso detallado de RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS.**



Identificación de terrenos en Plano de Ordenación del suelo no urbanizable. PGOU 2009.

La calificación de sistema general de infraestructuras en suelo no urbanizable del PGOU de Jerez de la Frontera de 2009 recae en las siguientes parcelas:

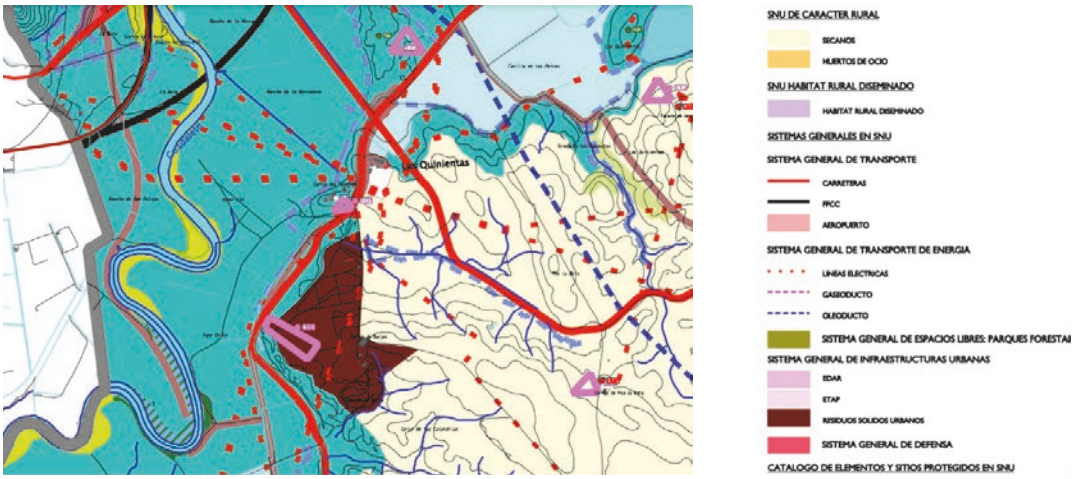
i) los terrenos de la parcela 228 (Polígono 79) de Valoriza Servicios Medioambientales S.A.

ii) los terrenos de titularidad municipal en los que se desarrolla las instalaciones de Las Calandrias sujetas a concesión administrativa destinadas a la gestión residuos sólidos urbanos.

iii) parte de los terrenos en los que se implanta el Complejo Medioambiental de Verinsur SA, colindantes a la parcela municipal; en concreto, la superficie de 148.498 m2 correspondiente a las parcelas catastrales del Polígono 79. Parcela 229 (Referencia Catastral 53020A079002290000XR) y 256. (Referencia catastral 53020A079002560000XT).

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025



Detalle del Plano 00 de Ordenación (Estructural) del suelo no urbanizable. Término Municipal. PGOU 2009.

La regulación que las normas urbanísticas del PGOU hacen de los sistemas generales de infraestructuras es la siguiente:

El 6.8.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Jerez 2009, establece que los Sistemas generales del Plan General son: en primer lugar (a), el de comunicaciones; en segundo lugar (b), el de espacios libres; el tercero, el de equipamientos; y el cuarto (d) *"el sistema general de servicios técnicos, integrados por las redes de abastecimiento, saneamiento y depuración de agua y otras.".* Y el apartado 2 de este artículo 6.8.3 establece:

> *"2. Los sistemas generales quedan definidos por el Plan General en los planos correspondientes de igual título, en el que se definen los tres primeros, y en los planos de infraestructuras básicas en el que se define el cuarto, con una trama específica para cada una de las categorías enunciadas en el apartado anterior, si bien se adscriben a las diferentes clases de suelo a efectos de su valoración y obtención.*

En el Título VI, Capítulo VII de las Normas del PGOU vigente se regula el Uso Global de Infraestructuras-Servicios Básicos (Uso Global "f"). La regulación es la siguiente:

> *"Art. 6.7.1. Definición y clasificación. 1. Se comprende como **uso global de infraestructura** a los sistemas generales y locales destinados a vías de comunicación, infraestructuras básicas, de uso y dominio públicos (demanio artificial) de propiedad y gestión directa del Estado o del municipio, y servicios públicos en concesión a particulares*

Por tanto, para el PGOU de Jerez de la **Frontera el uso global de infraestructura se corresponde con los sistemas (generales o locales) destinados** a vías de comunicación o **infraestructura que son de uso y dominio público de propiedad de las entidades territoriales (**Estado, Municipio y otras) **ya sea de gestión directa o de servicios públicos en concesión a particulares.** No obstante, de forma excepcional pueden existir concretas infraestructuras que pueden ser de dominio privado (como se deduce del apartado 6 del artículo 6.8.1 de las Normas Urbanísticas del PGOU, que luego se analizará).

El uso global de infraestructura en las Normas Urbanísticas del PGOU de 2007 se divide (artículo 6.7.1 apartado 2) en cinco usos pormenorizados o grupos detallados de actividades, y uno de ellos es **el uso detallado de infraestructura básica (f4**), que se describe así:

> *"f4) Grupo IV. **Infraestructuras básica**s, comprende el sistema general de las instalaciones de producción, transporte, almacenamiento y distribución de energía eléctrica, captación*

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

de embalse, distribución y gaseoductos, así como las instalaciones necesarias para la producción, almacenamiento y distribución hasta los centros de consumo o venta".

Como puede comprobarse en la definición del uso detallado de Infraestructuras básicas se pone el acento en los servicios urbanos relacionados con la producción de energía eléctrica y otras fuentes (gas); pero no con otra clase de servicios urbanos: abastecimiento de agua, saneamiento o tratamiento de residuos sólidos urbanos.

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

No obstante, en la calificación específica de los planos de ordenación estructural del PGOU de 2009 se diferencia, de una parte, el Sistema General de Transportes de Energía y de otra, el Sistema General de Infraestructuras Urbanas y este, a su vez, se subdivide en EDAR, ETAP, RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS Y SISTEMA GENERAL DE DEFENSAS.

Y esta calificación detallada de los sistemas generales de infraestructuras en el plano de ordenación es a la que se refiere el apartado 2 del artículo 6.8.3 para concretar la calificación de cada sistema general.

En resumen, tanto la parcela 228 del polígono 79 de titularidad de Valoriza Servicios Medioambientales S.A. como las parcelas de titularidad de Verinsur S.A, en la zona de Bolaños están clasificadas como suelo no urbanizable y calificadas específicamente como SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS URBANAS CON LA CATEGORÍA DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS en el PGOU 2009 de Jerez de la Frontera

Según el artículo 6.7.2 de las Normas del Plan las situaciones en que pueden admitirse estas infraestructuras son las propias para la explotación adecuada del servicio público, desde las propiamente industriales (térmicas, hidráulicas, emisores, pozos, embalses, centrales de transformación) a las de distribución y transporte en líneas o canales en el subsuelo (agua, …), por la superficie (carreteras, (…), depuradoras, etc) o mediante servidumbres aéreas (…). No obstante, este precepto puntualiza que "*para la compatibilidad de los mismos en las distintas clases de suelo se estará a lo regulado por este Plan General"* y el apartado 2 de este artículo finaliza indicando que, en todo caso, "*las instalaciones necesarias se harán en áreas o zonas exclusivas para tal fin, generalmente en edificios exclusivos y exentos apropiados".*

En la medida que la calificación de sistema general de Infraestructura se establece de manera específica en los planos, no cabe duda que el uso especifico de infraestructura urbana vinculada a la gestión de residuos urbanos es un uso no sólo compatible, sino que es el uso propio y específico de la parcela (según el PGOU vigente). Así se deduce con claridad del apartado 5 del artículo 6.8.1 de las Normas del PGOU vigente (2009) que establece que "los elementos integrantes de los sistemas cumplirán las condiciones, generales y particulares, de uso y de construcción que se contienen en estas Normas y que les sean de aplicación".

Según el artículo 6.7.3 apartado 1 de las Normas del PGOU vigente (relativa a las condiciones de las instalaciones) *"las instalaciones apropiadas de los Grupos I, II y IV anteriores se regirán por sus exigencias tecnológicas de espacio y dimensiones apropiadas a su función (…), acomodándose a la zona de ordenanzas del Plan General donde se hallaren, tanto del Suelo Urbano como del No Urbanizable. En las instalaciones industriales o de servicios complementarios anexos se adecuará la posible edificación de carácter administrativo a las necesidades de la explotación, (…)[1]."*

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

Como se ha avanzado sólo existe una excepción a la calificación de sistema general de las infraestructuras básicas que se indica en el artículo 6.8.1.6 de las Normas del Plan vigente:

> *"6. No tendrán la condición de Sistemas los terrenos destinados a infraestructuras básicas que sean de propiedad de empresas privadas con legitimación para gestionar servicios de interés público".*

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

En suma, existen concretas infraestructuras básicas que pueden no tener la condición de sistemas generales, pero son sólo aquellas en las que la legislación sectorial permita la titularidad privada de los elementos de la explotación, precisando la autorización administrativa para gestionar el servicio de interés público.

3.2. LA INCIDENCIA DE LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 7/2021, DE 1 DICIEMBRE, DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA Y EL DECRETO 550/2022, DE 29 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY 7/2021.

El día 23 de diciembre de 2021 entró en vigor la Ley 7/2021, de 1 diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA 2021) y el Reglamento General de la LISTA 2021, entró en vigor, el 19 de diciembre de 2022.

La disposición transitoria primera de la LISTA 2021 establece que su regulación será de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor (20 días tras publicación en el BOJA de 3 de diciembre de 2021); para ello establece unas reglas básicas de equivalencias:

> *"a) Clasificación del suelo y régimen de las actuaciones de transformación urbanística.*
>
> *1.º Tendrán la consideración de suelo urbano los terrenos que cumplan las condiciones establecidas para esta clase de suelo en el artículo 13 y también aquellos clasificados como suelo urbano por el instrumento de planeamiento general vigente, si lo hubiera.* ***El resto de los terrenos tendrán la consideración de suelo rústico,*** *con la categoría que le corresponda según lo dispuesto en el artículo 14."*

Por tanto, los terrenos antes descritos localizados en la zona de Bolaños que estando clasificados por el PGOU 2009 como suelo no urbanizable, desde el día 23 de diciembre de 2021 tienen la consideración de suelo rustico en la categoría de común (DT primera del RG de la LISTA) y mantienen sin alteración la calificación de sistema general de infraestructura urbana, porque la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 7/2021 establece que *"sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria primera, todos los instrumentos (…)de planeamiento general (…) que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de esta ley, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de esta ley.".*

La entrada en vigor de la LISTA y su Reglamento General (RG LISTA) no ha supuesto ninguna alteración en las determinaciones del PGOU de Jerez de la Frontera para los terrenos de la parcela 228 del polígono 79 de Valoriza Servicios Medioambientales SA y de las parcelas 229 y 256 del polígono 79 de Verinsur S.A., en la zona de Bolaños, más allá que el suelo clasificado como no urbanizable del planeamiento general vigente tiene, ahora, la consideración de suelo rústico, manteniendo la principal vinculación: el carácter de sistema general de infraestructura urbana.

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

4. ALCANCE Y EFECTOS DE LA CALIFICACIÓN DE SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA URBANA PARA LOS TERRENOS DE TITULARIDAD PRIVADA EN LA ZONA DE BOLAÑOS

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

4.1. LA SINGULARIDAD DEL RÉGIMEN JURÍDICO-URBANÍSTICO DE LOS SISTEMAS GENERALES.

Los sistemas generales en el PGOU 2009 de Jerez de la Frontera se corresponden con aquellos elementos de uso público que estructuran el territorio, entre ellos: el sistema general viario (interurbano o de carácter urbano), el sistema general de espacios libres (parques públicos), los grandes equipamientos públicos (universidad pública, etc.), las infraestructuras de comunicaciones de interés general (puertos, aeropuertos, estaciones de ferrocarril), las grandes infraestructuras urbanas (red general de abastecimiento de agua, planta potabilizadoras y depósitos; la red general de saneamiento y EDAR; los centros de gestión de residuos sólidos urbanos; etc).

La calificación de sistema general tiene unos efectos jurídicos de gran alcance que responden a su consideración como elementos básicos que configuran la estructura del territorio municipal, es decir, son elementos del máximo nivel de ordenación al tener el carácter de ordenación estructural[2].

El apartado 3 del artículo 6.8.1 de las Normas Urbanísticas (NNUU) del PGOU vigente (2009) reconoce este carácter principal de los sistemas generales en la ordenación urbanística general, al disponer: *"3. Constituyen los sistemas generales los elementos fundamentalmente de la estructura general y orgánica del territorio que establece el Plan General conforme al modelo de ordenación que adopta para el municipio de Jerez.".*

Tradicionalmente la definición y delimitación de los sistemas generales ha correspondido al instrumento de planeamiento urbanístico general municipal, esto es, el Plan General. Como en este caso, el PGOU de Jerez de la frontera de 2009 ejercitó.

No obstante, **con ocasión de la reciente aprobación de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, (LISTA) el sistema de planificación en Andalucía se ha alterado**, estableciendo en el artículo 60 que las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles: a) Ordenación urbanística general, que se desarrolla en el artículo 74 del RG de la LISTA y b) Ordenación urbanística detallada, que se desarrolla en el artículo 78 del RG de la LISTA. El primer nivel corresponde al Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) que es el que establece el modelo general de ordenación del municipio; de otra parte, el principal instrumento de ordenación urbanística detallada es el Plan de Ordenación Urbana (POU).

En el nuevo esquema de niveles de planificación, las decisiones sobre la ordenación de los sistemas generales son objeto de distribución: al nivel del PGOM (artículo 63 de la LISTA) le corresponde *"el esquema de los elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano, que comprenderá, entre otros, los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, de movilidad y de equipamientos comunitarios, así como las redes de infraestructuras y servicios (…)"* y 74 del RG de la LISTA. Y al Plan de Ordenación Urbana (artículo 66 de la LISTA) le corresponde *"la distinción, dentro de cada zona, de los terrenos que deben destinarse a sistemas generales y locales, (…)."* y el 78 del RG de la LISTA. Por tanto, los futuros Planes Generales (PGOM) que se formulen no necesitarán definir con precisión el trazado de los sistemas generales (propuestos),

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA 09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

pudiendo reducir su función a establecer el esquema de los mismos y que sea el POU quien haga la delimitación precisa.

El PGOU de Jerez de la Frontera de 2009 (conforme a las potestades de la ley urbanística del momento en que se formuló) **definió con precisión los sistemas generales y estas determinaciones son disposiciones vigentes que se mantienen plenamente ejecutivas tras la aprobación de la LISTA** de acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 7/2021. **Los efectos prácticos de esta disposición transitoria es que en la actualidad el PGOU de Jerez incorpora determinaciones propias del PGOM, así como determinaciones propias de un POU.**

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

Dada la importancia de los sistemas generales en el conjunto de la ordenación general, la legislación urbanística ha establecido un régimen jurídico singular para ellos.

Según el art. 6.8.4 de las NNUU del PGOU "*la inclusión de terrenos y edificaciones como sistema general conlleva un régimen de especial de protección y/o unas especiales condiciones de uso y edificación, coherentes con la importancia que tienen en el modelo la ordenación urbanística por el que se opta".*

Así, **las características jurídicas esenciales de los sistemas generales son:**

a) **Tienen un destino de uso y dominio público**.

b) **Se implantan con independencia de la clasificación de suelo.** Los sistemas pueden implantarse en cualquier clase de suelo: en suelo urbano, en suelo rústico objeto de delimitación de actuaciones de transformación (de nueva urbanización) y en suelo rústico no sujeto a actuaciones de transformación.

c) **No consumen aprovechamientos urbanístico lucrativos**. La edificabilidad atribuida a un sistema general no computa a los efectos del cálculo del aprovechamiento objetivo de un ámbito de actuación.

d) **Pueden ordenarse directamente o por un planeamiento especial.** En este sentido el apartado 3 del art.6.8.4 de las NNUU del PGOU dispone que "*el desarrollo de los sistemas generales o elementos de los mismos se efectuará mediante la redacción del proyecto técnico que corresponda (…). No obstante, el Ayuntamiento podrá acordar la necesidad de que la ejecución de cualquier otro elemento de los sistemas generales se efectúe mediante Plan Especial, (…)."*

e) **Pueden ejecutarse de manera directa y autónoma** si se configuran como actuación no vinculada a la gestión de unidades de ejecución (es decir, actuación aislada). Incluso si se incorporan a la delimitación de una actuación de transformación (sector o área), pueden ejecutarse de manera anticipada a la ejecución sistemática de la actuación. En este sentido, el apartado 4 del art.6.8.4 de las NNUU del PGOU establece: "*Los elementos de sistemas generales incluidos en los sectores del suelo urbanizable (…) requerirán, previamente a su ejecución, la aprobación de los Planes Parciales (…), sin perjuicio (…), de la facultad municipal de obtener y ejecutar anticipadamente los suelos destinados a sistemas generales."*

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

4.2. EL DESTINO PÚBLICO DE LOS TERRENOS CALIFICADOS DE SISTEMAS GENERALES.

4.2.1. LA REGLA GENERAL DE TITULARIDAD Y GESTIÓN PÚBLICA DE LOS SISTEMAS GENERALES.

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

Según el apartado 1 del artículo 6.8.2 de las Normas del PGOU de Jerez de la Frontera vigente los sistemas generales (y los sistemas locales) son de titularidad y gestión pública. En concreto dispone: *"1. Los sistemas generales y locales son de titularidad y gestión pública."*

Por tanto, **los sistemas generales tienen una vocación de destino público**, de modo que, si pertenecen a la titularidad pública, ésta debe mantenerse; y de no pertenecer, debe la Administración proceder a la adscripción al dominio público, mediante su adquisición (por alguno de los procedimientos que admite la legislación) y afectarlo al uso o servicio que determina el Plan General. Así se deduce de la regulación establecida en los primeros incisos del apartado 2 del artículo 6.8.2 de las Normas del PGOU:

> *"2. Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso o servicio que determina el presente Plan General. (…)".*

No obstante, esta regla general tiene una excepción indicada en el inciso final del apartado 2 del artículo 6.8.2:

> *"2. (…). No obstante, lo anterior, los sistemas calificados de servicios infraestructurales podrán, de conformidad con su legislación específica, pertenecer al titular de la prestación del servicio de interés público".*

Esta excepción viene a coincidir con el supuesto regulado en el apartado 6 del artículo 6.8.1 de las Normas, si bien en este se configuraba como supuesto de exclusión de la calificación como sistema general y ahora en el apartado 2 del artículo 6.8.2 se configura como una excepción a la exigencia de titularidad para terrenos calificados como sistema general: son los casos, en los que la legislación sectorial con carácter específico posibilita la titularidad privada de los terrenos, edificaciones, instalaciones e infraestructuras por aquel que es el titular de la prestación del servicio privado de interés público.

En cualquier caso, **la regla general es que los sistemas generales son terrenos e instalaciones de titularidad y gestión pública (directa o indirecta). Y en materia de infraestructuras urbanas las únicas excepciones son las admitidas en la legislación sectorial.**

4.2.2. ANÁLISIS DEL SERVICIO PÚBLICO DE GESTIÓN RESIDUOS Y SU CONSIDERACIÓN COMO SISTEMA GENERAL.

Debe clarificarse que no cualquier actividad genérica relacionada con la gestión de residuos tienen naturaleza de servicio público, sino sólo las operaciones que expresamente la legislación le atribuya ese carácter de servicio público. En consecuencia, sólo las que tienen carácter de servicio público son los susceptibles de ser reconocidas como sistemas generales

De conformidad con la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, los municipios (artículo 26. 1) deberán prestar, en todo caso, los servicios siguientes:

> *"a) En todos los Municipios: alumbrado público, cementerio, <u>recogida de residuos,</u> limpieza viaria, abastecimiento domiciliario de agua potable, alcantarillado, acceso a los núcleos de población y pavimentación de las vías públicas.*

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

b) En los Municipios con población superior a 5.000 habitantes, además: parque público, biblioteca pública y tratamiento de residuos."

Por tanto, constituye el servicio público la actividad de recogidas de residuos y la actividad de tratamiento de residuos.

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

Por su parte, la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados establece en el apartado 5 del artículo 12 que corresponde a las Entidades Locales[3]:

a) Como servicio obligatorio, la recogida, el transporte y el tratamiento de los residuos domésticos generados en los hogares, comercios y servicios en la forma en que establezcan sus respectivas ordenanzas (…).

c) Las Entidades Locales podrán: (…).

2.º Gestionar los residuos comerciales no peligrosos y los residuos domésticos generados en las industrias en los términos que establezcan sus respectivas ordenanzas, sin perjuicio de que los productores de estos residuos puedan gestionarlos por sí mismos en los términos previstos en el artículo 17.3. (…).

4.º Realizar sus actividades de gestión de residuos directamente o mediante cualquier otra forma de gestión (…)".

El concepto de «*tratamiento*» es definido en sentido amplio por el artículo 3 de la Ley 22/2011, de 28 de julio, al integrar las operaciones de valorización o eliminación, incluida la preparación anterior a la valorización o eliminación. No obstante, no todas las operaciones de valorización quedan integradas en el concepto de servicio público obligatorio pues la actividad de valorización se pretende potenciar en la ley (artículo 25) lo que abre la posibilidad de intervención de otros agentes con la finalidad de que la eliminación solo proceda cuando no sea posible la valorización (sin perjuicio de que la Administración pueda declarar como servicio público esas otras operaciones por razón de protección de la salud y del medio ambiente[4])

En definitiva, son servicios públicos municipales obligatorios la actividad de recogida, el transporte y el tratamiento de los residuos domésticos generados en los hogares, comercios y servicios. También pueden asumir los municipios los residuos comerciales no peligrosos y los residuos domésticos generados en las industrias.

Como se ha expuesto, el apartado 5. 4º del artículo 12 de la Ley 22/2011 establece que las actividades de gestión de residuos que debe realizar el municipio se podrán gestionar directamente "*o mediante cualquier otra forma de gestión prevista en la legislación sobre régimen local*". Pues bien, el apartado 2 del artículo 85 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (modificado por la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local) establece:

"2. Los servicios públicos de competencia local habrán de gestionarse de la forma más sostenible y eficiente de entre las enumeradas a continuación:

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA 09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

[3] Este mismo régimen competencial lo establece el artículo 9 del Decreto 73/2012, de 22 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.

[4] Así se establece en el apartado 6 del artículo 12 de la Ley 22/2011, de 28 de julio: *"Las administraciones públicas en sus respectivos ámbitos competenciales podrán declarar servicio público todas o algunas de las operaciones de gestión de determinados residuos cuando motivadamente se justifique por razones de adecuada protección de la salud humana y del medio ambiente."*

A) Gestión directa, (…)

B) Gestión indirecta, mediante las distintas formas previstas para el contrato de gestión de servicios públicos en el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre."

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

La vigente Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público define el contrato de concesión de servicios en su artículo 15 como aquel en cuya virtud uno o varios poderes adjudicadores encomiendan a título oneroso a una o varias personas, naturales o jurídicas, la gestión de un servicio cuya prestación sea de su titularidad o competencia, y cuya contrapartida venga constituida bien por el derecho a explotar los servicios objeto del contrato o bien por dicho derecho acompañado del de percibir un precio.

En otras palabras, la única forma en la que una entidad mercantil privada puede realizar la gestión de un servicio público es adquirir la condición de adjudicataria en el concurso público del contrato de concesión de servicios. No existe norma específica que habilite que los terrenos y edificaciones vinculados al servicio público de gestión de residuos puedan ser de dominio y gestión privados: el servicio público se gestiona por la Administración, bien directamente o mediante concesión administrativa**.**

Por tanto, la calificación de sistema general de gestión de residuos urbanos que hace el Plan General de Jerez de la Frontera de 2009 determina que los terrenos deban ser -una vez obtenidos- de titularidad y gestión pública.

La posibilidad de apreciar la exención establecida en el inciso final del apartado 2 del artículo 6.8.2 de las Normas del PGOU[5] no encuentra un soporte suficiente y directo en la regulación vigente en materia de gestión de residuos, como sí lo está, por ejemplo, en la legislación de hidrocarburos o en la eléctrica.

En cualquier caso, debe recordarse que la gestión de lodos residuales de depuración no se considera servicio público municipal, de conformidad con la regulación del Decreto 73/2012, de 22 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía que en su artículo 3 define como residuos no municipales como aquellos cuya gestión no compete a las administraciones locales, en los que queda incluido, entre otros, los lodos residuales de depuración.

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

4.2.3. LA OBLIGACIÓN DE ADQUISICIÓN POR LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TERRENOS CALIFICADOS DE SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAL.

La calificación de sistema general determina según la normativa urbanística municipal que los terrenos que en el momento de entrada en vigor el PGOU de Jerez de 2009 no pertenecieran al dominio público debían ser adquiridos por la Administración para afectarlos al destino o servicio público concreto conforme a su calificación urbanística. Así se deduce de la regulación establecida en los primeros incisos del apartado 3 del artículo 6.8.2 de las Normas del PGOU:

"3. Los terrenos afectados por sistemas locales o generales que a la entrada en vigor del presente Plan sean de titularidad privada deberán transmitirse al Ayuntamiento, quien los incorporará a su patrimonio por cualquiera de los medios que se regulen en el Plan General o podrán ser expropiados por la Administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística. (…).

[5] *"2. (…), los sistemas calificados de servicios infraestructurales podrán, de conformidad con su legislación específica, pertenecer al titular de la prestación del servicio de interés público".*

Esta regla general de obtención de la titularidad pública de los terrenos calificados de sistemas generales cuenta con una excepción, que se prevé en el inciso final de este apartado 3 del artículo 6.8.2 de las Normas del PGOU:

> *"3. (…) No obstante, los Sistemas existentes ubicados sobre suelos de titularidad privada y cuyo uso actual coincide con el dotacional previsto por el Plan, en el supuesto de actuaciones asistemáticas no precisan necesariamente transmitir la titularidad del dominio a la Administración si el mismo se gestiona por una empresa pública o privada legitimada por la Administración sectorial competente en el servicio público de que se trata.*

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

Desde una interpretación literal y finalista de esta norma, cabe concluir que esta excepción no se aplica a los terrenos calificados de sistemas generales de infraestructuras. Esta segunda excepción sólo se refiere a los sistemas (generales o locales) de carácter dotacional (es decir, los equipamientos) que siendo de titularidad privada se destinan al uso previsto por el Plan y sean gestionados por una empresa (pública o privada) legitimada para prestar el servicio público de que se trate. En estos casos, no se precisa obtener la titularidad pública, sino que el Plan tolera mantener el estatus de titularidad privada. Esta norma está pensada para aquellos supuestos de suelos calificados de equipamientos (educativo, sanitario, asistencial, deportivo, cultural, etc) que son de titularidad privada y están siendo destinados al uso dotacional previsto por el Plan mediante la autorización de la Administración sectorial competente.

En definitiva, la regulación general que hace la normativa del PGOU, de conformidad con la legislación vigente, supone un mandato de que los terrenos calificados de sistema general deben ser adquiridos por la Administración para ser destinados al uso público previsto por el planeamiento.

4.3. SITUACIÓN JURÍDICO-URBANÍSTICA ACTUAL DE LOS TERRENOS PRIVADOS LOCALIZADOS EN LA ZONA DE BOLAÑOS QUE TIENEN LA CALIFICACIÓN DE S.G. DE INFRAESTRUCTURA URBANA.

En el momento actual, **la calificación urbanística de los terrenos de titularidad privada en la Zona de Bolaños de "Sistema General de infraestructuras con la categoría de residuos sólidos urbanos en suelo no urbanizable" hace que los terrenos y las instalaciones <u>se encuentran sometidas al régimen jurídico establecido en el artículo 84 apartados 1 y 2 de la Ley 7/2021, de 1 diciembre</u>,** de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)[6] . La regulación que se establece en los apartados citados del artículo 84 de la LISTA 2021 es la correspondiente a los efectos de la entrada en vigor del planeamiento. Esta regulación del artículo 84 de la LISTA 2021 es sustancialmente idéntica a la regulación establecida en el artículo 34 de la anterior ley urbanística autonómica (Ley 7/2002, LOUA), respecto a los efectos jurídicos que tenía la entrada

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA 09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

[6] Artículo 84 de la LISTA. *"2. La entrada en vigor de los instrumentos de ordenación urbanística producirá, (…), los siguientes efectos: a) La vinculación de los terrenos, (…) y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación, y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación. b) La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones erigidas legalmente con anterioridad, que resulten disconformes con la nueva ordenación, en los términos que disponga el instrumento de ordenación (…). c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus determinaciones, (…), por todos los sujetos, (…), siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación. Sin perjuicio de lo anterior, excepcionalmente se podrá autorizar la realización de usos y obras de carácter provisional, que no estén expresamente prohibidos por la legislación (…) y sean compatibles con la ordenación urbanística. Estos usos y obras deberán cesar y, en todo caso, ser demolidas las obras, sin derecho a indemnización alguna, cuando así lo acuerde la Administración Pública (…). d) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración Pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa. e) La declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las infraestructuras, las construcciones y las edificaciones correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, cuando se prevean obras públicas ordinarias (…). f) (…).*

en vigor del planeamiento. La LOUA era la legislación vigente al momento de aprobarse el PGOU de Jerez de la Frontera de 2009.

El régimen jurídico-urbanísticos actual de los terrenos y de las instalaciones de la parcela 228 del Polígono 79, así como de las Parcelas 229 y 256 del Polígono 79 (conforme al artículo 84 de la Ley 7/2021 y 284 del RG de la LISTA) es el siguiente:

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

1º) **Los terrenos quedan vinculados al destino de sistema general de infraestructuras** (de gestión de residuos urbanos) previsto en el PGOU 2009 de Jerez de la Frontera, siendo obligatorio el cumplimiento de las determinaciones del Plan por todos (Administraciones, personas físicas y personas jurídicas), no pudiendo admitirse (bajo el riesgo de declaración de nulidad) reserva de dispensación alguna; no obstante, **de manera excepcional y (mientras no se adquieran por la Administración) sólo se podrá autorizar la realización de usos y obras de carácter provisional** que además "*no estén expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística o la sectorial y sean compatibles con la ordenación urbanística. Estos usos y obras deberán cesar y, en todo caso, ser demolidas las obras, sin derecho a indemnización alguna, cuando así lo acuerde la Administración Pública*."[7]

Por tanto, la calificación de sistema general del PGOU 2009 hace que los terrenos cuenten con un régimen muy estricto que limita la implantación de nuevos usos, edificaciones e instalaciones, pues en la actualidad sólo se admite los que tengan carácter provisional y que, además, no estén prohibidos por la legislación territorial y urbanística ni por el planeamiento como precisa el Reglamento General de la LISTA.

En el artículo 284 del Reglamento General de la LISTA, en su apartado 1, se establece para los usos y obras de carácter provisional lo siguiente:

> *"1. Excepcionalmente, siempre que no dificulte la ejecución del correspondiente instrumento de ordenación, se podrá autorizar la realización de usos y obras de carácter provisional, que no estén expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística, o la sectorial y sean compatibles con la ordenación urbanística.*
> *A los presentes efectos se entiende por compatibles con la ordenación urbanística aquella que, no estando prohibida, no dificulte el desarrollo de la ejecución de los instrumentos de ordenación territorial o urbanística. […]".*
> *3. Los usos y obras deberán cesar y, en todo caso, ser demolidas las obras sin derecho a indemnización alguna, cunado así lo acuerde la Administración Pública competente en materia de urbanismo, […]". A tales efectos el municipio podrá dictar orden de ejecución estableciendo un plazo que no podrá ser superior a tres meses para el desmontaje o demolición de la obra y restitución al estado original […]".*

El apartado 3 del artículo 1.1.11 de las Normas del PGOU de Jerez que establece unos criterios para ponderar el carácter provisional de los usos e instalaciones: *"3.A los efectos de determinar el carácter provisional de los usos e instalaciones y su incidencia en la*

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA 09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

7 Hay que entender que la exigencia de que además sean *"compatibles con la ordenación urbanística" obedece a un error en la asimilación que se hace con la redacción del artículo 13 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLSRU) que en su apartado 2.d) reconoce como contenido del derecho de propiedad del suelo en situación rural (para el caso de que el planeamiento prevea o permita su paso) la facultad de "realización de usos y obras de carácter provisional que se autoricen por no estar expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística, o la sectorial y sean compatibles con la ordenación urbanística. (…)".* La exigencia de compatibilidad con la ordenación urbanística sí tiene sentido en el caso de terrenos que pueden alcanzar finalmente la situación de urbanizado.

ejecución del planeamiento habrá de ponderarse los siguientes aspectos: a) La mayor o menor proximidad de la ejecución de las determinaciones del plan atendiendo a su desarrollo previsible. b) El carácter permanente o desmontable de las instalaciones. c)Los costes de instalación y sus posibilidades de amortización en el tiempo. d) La vocación de permanencia de los usos atendiendo a su naturaleza propia, su carácter de temporada o ligado al desarrollo de actividades de naturaleza temporal, u otras circunstancias análogas."

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

2º) Dado que el destino de uso público previsto en el PGOU en los terrenos (sistema general de infraestructuras) no se ha alcanzado, ello hace que **los usos actuales e instalaciones existentes en las parcelas de titularidad privada en la Zona de Bolaños resulten disconforme con la ordenación urbanística vigente, lo que provoca que las instalaciones existentes autorizadas con anterioridad a la entrada en vigor del PGOU quedan en régimen de fuera de ordenación.**

En el apartado 2.b) del artículo 84 de la Ley 7/2021 establece como uno de los efectos derivado de la aprobación de los planes: "*b) La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones erigidas legalmente con anterioridad, que resulten disconformes con la nueva ordenación, en los términos que disponga el instrumento de ordenación de que se trate".*

La Ley 7/2021 ordena en su artículo 84.3 que el planeamiento diferencie dos niveles en el régimen de fuera de ordenación: en función de existe una incompatibilidad total o parcial con la nueva ordenación.

El régimen de fuera de ordenación por incompatibilidad total se aprecia cuando las edificaciones e instalaciones se implantan en terrenos con calificación de uso público e impiden la efectividad de su destino (público).

En este régimen de fuera de ordenación con carácter general sólo "*las obras de reparación y conservación y aquellas obras que exijan la habitabilidad* *o la utilización conforme al destino establecido*".

La Ley 7/2021 permite en el apartado 3.c)2ªdel artículo 84, con carácter subsidiario (para el caso de no regulación en el plan que "2.ª *excepcionalmente, podrán autorizarse los cambios de uso que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística y las obras de reforma, incluidas las de consolidación que no impliquen un incremento de la ocupación ni del volumen edificado, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretendan realizar. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación".*

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

No obstante, las Normas del PGOU vigente son más restrictivas en lo concerniente a las obras de reforma o cambio de uso en edificios o instalaciones en régimen de fuera de ordenación total integral. Así, el apartado 2 del artículo 1.1.12 del PGOU establece:

> *"2. En los edificios, construcciones e instalaciones en régimen de fuera de ordenación integral, no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación; pero sí las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme a su destino. Cualesquiera otras obras, excepto las de demolición serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones."*

Incluso en la hipótesis de que la situación de las edificaciones e instalaciones existentes en las parcelas calificadas de Sistema General que son de titularidad privada en la Zona de Bolaños puedan considerarse (a los efectos del PGOU 2009 de Jerez) como fuera de ordenación diferida (por no estar prevista la expropiación en el plazo de cinco años desde la entrada en vigor del PGOU 2009) tampoco supondría un régimen de autorizaciones de mucho mayor alcance.

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

En efecto, el apartado 4 del artículo 1.1.12 de las Normas del PGOU 2009 establece: *"En los edificios disconformes con (…) usos previstos en el Plan, pero que se encuentren en estado de conservación aceptable y en uso efectivo, cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de cinco años, se considerarán en régimen de "fuera de ordenación diferida", pudiendo autorizarse en ellos obras de mera conservación, siempre que no generen aumento de volumen edificable ni incremento de su valor de expropiación. No se permitirán obras de consolidación estructural en las partes del edificio que estén fuera de ordenación".*

3º) **La aprobación definitiva del PGOU de Jerez de la Frontera por** Orden del Consejero de 17 de abril de 2009 y su entrada en vigor (tras su publicación en BOJA 127 de 2 de julio de 2009) **supuso la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos y las edificaciones calificados de sistemas generales a los fines de la expropiación, posibilitando, así, el inicio del procedimiento de adquisición forzosa.**

Al tener la calificación de sistema general- un destino urbanístico que requiere el dominio y uso público-, la legislación (artículo 119 apartado 1.b de la Ley 7/2021-LISTA) habilita a que esta determinación del planeamiento se pueda ejecutar mediante el ejercicio de la potestad expropiatoria.

Del mismo modo, el apartado 1 del artículo 6.8.5 de las Normas del PGOU de Jerez de la Frontera vigente establece que "*la calificación del suelo como Sistema General conlleva la utilidad pública o interés social de los usos y actividades a que dicho suelo se destina o que en él se ubican. Por ello, los sistemas generales se obtienen por expropiación, (…)".* Y en el apartado 2 dispone que *"el Plan General programa la obtención de los terrenos destinados a Sistemas Generales que en la actualidad son de titularidad privada. La cesión de estos suelos será obligatoria y su gestión se efectuará bien por expropiación, bien con cargo a los ámbitos de gestión con exceso de aprovechamiento (…)".*

Al contar los terrenos de titularidad privada (en la Zona de Bolaños calificada de sistema general de infraestructuras) **con la clasificación de suelo no urbanizable, con régimen equivalente a suelo rústico común,** en la LISTA, sin previsión de actuación de transformación**, la adquisición del sistema general debe ser gestionada por expropiación en aplicación de la regulación del artículo 119 apartado 1.b) de la Ley 7/2021 (LISTA).**[8]

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

La potestad expropiatoria es una de las medidas interventoras más enérgicas de las que goza la Administración, y ha de ejercitarse a través de un procedimiento formal que tiene el carácter de requisito *ex solemnitatem*, de manera que, al margen de él, no existe expropiación, sino vía de hecho. Pues bien, las fases del procedimiento expropiatorio son:

- Declaración de utilidad pública o interés social del fin, al que deben destinarse los bienes que se pretendan expropiar (requisito previo establecido en el artículo 9 de la Ley de Expropiación Forzosa).
- Necesidad de ocupación: concreción de la identidad física del bien (artículo 15 de la Ley de Expropiación Forzosa).
- Determinación del justiprecio (artículo 24 a 47 de la Ley de Expropiación Forzosa).

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

- Pago y ocupación (artículo 48 a 53 de la Ley de Expropiación Forzosa)

Respecto a las dos fases primeras es necesario precisar que el artículo 84 de la Ley 7/2021, de 1 diciembre (LISTA) establece que la entrada en vigor de los instrumentos de ordenación urbanística producirá, entre otros, los siguientes efectos: *e) La declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las infraestructuras, las construcciones y las edificaciones correspondientes, a los fines de expropiación (…), cuando se prevean obras públicas ordinarias (…).*

Por tanto, la legislación considera implícita la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación en la propia aprobación del planeamiento que reclama su paso al dominio público. No obstante, si el plan no contiene una relación de los bienes y derechos concretos afectados por la expropiación, el expediente expropiatorio propiamente dicho no comenzará hasta que se aprueba esa relación (deducción del apartado segundo del artículo 17 Ley de Expropiación Forzosa y del apartado 1 del artículo 122 de la Ley andaluza 7/2021, de 1 de diciembre (LISTA).

Examinada la documentación del PGOU de Jerez de la Frontera de 2009, este no incorpora ninguna relación de los bienes y derechos de necesaria ocupación en ninguno de los casos en que se prevén nuevos sistemas generales o la ampliación de los existente; por tanto, tampoco incorpora relación de bienes y derechos en lo concerniente a los terrenos calificados de Sistema General de Infraestructuras en la finca Dehesa de Bolaños.

Además, en el presente caso, y después de más de doce años desde la entrada en vigor del PGOU de Jerez de 2009, no ha existido acuerdo de iniciación de la expropiación de los terrenos e instalaciones de titularidad privada calificados de Sistema General en la zona de Bolaños.

Para poder iniciar el expediente expropiatorio se precisa que el Ayuntamiento tenga aprobada la oportuna consignación presupuestaria para hacer frente a la indemnización del precio expropiación**.**

Y examinado los presupuestos actuales del Ayuntamiento de Jerez, se constata que no cuenta con consignación presupuestaria específica para la adquisición de los terrenos e instalaciones de titularidad privada que se localizan en la zona de Bolaños calificada de sistema general de infraestructuras.

El posible acuerdo de iniciación de la expropiación sin previa consignación presupuestaria supondría un vicio de nulidad como se deduce del apartado 5 del artículo 173 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.[9]
Igualmente, examinado el estudio económico-financiero (EEF) y la programación del PGOU de Jerez de la Frontera, este no prevé la obtención pública de los terrenos e instalaciones de titularidad privada que se localizan en la zona de Bolaños calificada de sistema general de infraestructuras, lo que es una contradicción con la manifestación que hace el apartado 2 del artículo 6.8.5 de las Normas del PGOU (esto es que *"el Plan General programa la obtención de los terrenos destinados a Sistemas Generales que en la actualidad son de titularidad privada").*

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

[9] El artículo 173.5 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales establece: *"5. No podrán adquirirse compromisos de gastos por cuantía superior al importe de los créditos autorizados en los estados de gastos, siendo nulos de pleno derecho los acuerdos, resoluciones y actos administrativos que infrinjan la expresada norma, sin perjuicio de las responsabilidades a que haya lugar."*

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

No obstante, aunque no se encuentre previsto específicamente en el EEF del Plan, la Administración está obligada a iniciar la expropiación (en los supuestos en los que los sistemas generales no están incluidos en ámbitos de transformación urbanística, como ocurre en este caso) en el plazo máximo de cuatro años desde la aprobación del PGOU (de conformidad con la regulación que antes establecía el artículo 140 apartado 1 de la Ley 7/2002 -LOUA- y, ahora, establece, el artículo 116 apartado 1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre-LISTA-)

El ordenamiento jurídico no sanciona el transcurso del plazo sin iniciar la expropiación con el efecto jurídico de la prescripción de esta facultad de la Administración, sino que simplemente legitima al titular de los bienes para poder activar el procedimiento expropiatorio. En concreto el artículo 116 de la LISTA 2021 establece:

> *"1. La expropiación u ocupación directa de los terrenos destinados a sistemas generales y locales no incluidos ni adscritos a un ámbito de actuación o unidad de ejecución deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la aprobación del instrumento de ordenación urbanística que legitime la actividad de ejecución. Transcurrido sin efecto el plazo previsto (…), el procedimiento de expropiación forzosa se entenderá incoado por ministerio de la ley si, efectuado requerimiento a tal fin por la persona propietaria afectada o sus causahabientes, transcurren seis meses desde dicho requerimiento sin que la incoación se produzca. Incoado el procedimiento, la persona propietaria interesada podrá formular hoja de aprecio (…)."*

<u>En síntesis,</u> el régimen jurídico urbanístico que se derivada de las determinaciones del PGOU de Jerez (en consideración a la calificación de sistema general de infraestructuras) **y que se aplica en la actualidad a los terrenos e instalaciones de titularidad privada que se localizan en la zona de Bolaños calificada de sistema general de infraestructuras, se caracteriza por:**

a) Estar limitadas las capacidades de mejora y ampliación de las actuales instalaciones pues quedan en régimen de fuera de ordenación, permitiendo con carácter ordinario las obras de reparación y mera conservación para asegurar su funcionamiento; quedando prohibidas las de ampliación y de consolidación estructural.

b) Impedir el desarrollo de otras nuevas actividades de carácter permanente (compatibles con las actuales instalaciones), al admitirse sólo las que tengan carácter provisional.

c) Existir una capacidad del Ayuntamiento de ejercer la potestad de expropiación de terrenos e instalaciones de titularidad privada localizados en la zona de Bolaños para ser destinados al sistema general de infraestructuras de gestión de residuos urbanos.

No obstante, lo anterior, la adquisición por expropiación no se encuentra prevista en el Estudio Económico Financiero del PGOU vigente ni ha existido consignación presupuestaria específica en los Presupuestos del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera para abonar la indemnización correspondiente en ninguno de los ejercicios presupuestarios desde la entrada en vigor del PGOU de 2009.

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

Ayuntamiento de Jerez

1R28M5V0R6403Q3

Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.

Cecilia García González,
Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

Ayuntamiento de Jerez

REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

5. LA CONSTACIÓN DE ERROR EN LA CALIFICACIÓN COMO SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS QUE HACE EL PGOU 2009 EN LOS TERRENOS PRIVADOS DE LA ZONA DE BOLAÑOS

A continuación, se procede a realizar el análisis de la Memoria de Ordenación del Plan General y anexos del PGOU de Jerez de la Frontera (aprobado definitivamente por Orden del Consejero competente en materia de urbanismo de 17 de abril de 2009 y publicado en BOJA 127 de 2 de julio de 2009), pues son los que deben dar sustento a la determinación de sistema general establecida en el Plan y que ha sido examinada en los apartados anteriores. El análisis que se aborda ahora no es gratuito.

Toda decisión planificadora y administrativa debe contar con la necesaria motivación específica que la justifique para asegurar la congruencia de esa decisión con dicha motivación y con los objetivos de interés general establecidos por la ley como legitimadores para el ejercicio de la potestad de la ordenación del territorio y del urbanismo. De otro modo, la decisión se torna en arbitraria. Por tanto, el ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística debe estar motivado.

En este sentido, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana) ha establecido en su artículo 3 que el ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística deberá ser motivado con expresión de los intereses generales a que sirve. Esta exigencia tiene el carácter de base del régimen de las Administraciones Públicas en materia de ordenación del territorio y ordenación urbanística y refuerza la exigencia del artículo 35 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas que en su apartado 1.i), expresa que serán motivados los actos que se dicten en el ejercicio de potestades discrecionales, como es la elaboración de disposiciones de carácter general, que es la naturaleza de un Plan urbanístico.

Además, la motivación y justificación de las decisiones de ordenación urbanística debe ser más exigente cuando las decisiones tienen por objeto aquellos elementos que se dicen que son los fundamentales en la estructura general territorial o se definen como las piezas esenciales que integran la ordenación estructural. Evidentemente, la intensidad de esa justificación será mayor cuando la determinación genera (como efecto jurídico) el mandato de proceder a la expropiación forzosa de terrenos para su destino a un nuevo sistema general en la ordenación municipal.

La motivación y fundamentación de las decisiones del Plan se expresa en la Memoria de Ordenación, que es un documento obligatorio en la conformación de todo Plan[10]. Así, se exige como documento obligatorio de cualquier instrumento de ordenación en el artículo 62.1.a).3º de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre (LISTA 2021).

Como destaca el Tribunal Supremo, "*la Memoria es ante todo la motivación del Plan, es decir, la exteriorización de las razones que justifican el modelo territorial elegido y, por consecuencia, las determinaciones del planeamiento*" (STS 13 de febrero de 1992).

La Memoria es decisiva para resolver las discrepancias entre los diversos documentos que conforman los instrumentos de ordenación. En efecto, el artículo 62 apartado 2 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre establece: *"en caso de discrepancias las entre los distintos documentos, la Memoria de Ordenación será el documento a partir del cual deberán interpretarse las discrepancias."*

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

La importancia de la Memoria de Ordenación para la interpretación, aplicación y enjuiciamiento del Plan ya fue señalada por la sentencia del Tribunal Supremo de 16 de junio 1977 (conocida con el nombre de *Plaza de la Memoria Vinculante*). En esta sentencia se recoge por primera vez el carácter vinculante de la Memoria de Ordenación de un Plan urbanístico.

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

En el Capítulo 4 de la Memoria (Descripción y Justificación de la Ordenación Propuesta) **del PGOU de Jerez de la frontera de 2009**, el apartado 4.6 se refiere a la Valoración de la incidencia de las determinaciones del Plan General en la ordenación del territorio, y dentro de él, el epígrafe 4.6.7 se refiere a la **Infraestructura y Servicios Básico**; y es **en la página 180 en la que se describe y justifica la propuesta sobre la gestión de residuos sólidos urbanos** (justificación que es la que debe dar soporte a la decisión de la calificación de sistema general de infraestructuras de residuos sólidos urbanos). **Pues bien, la descripción y justificación de la propuesta de ordenación sobre la infraestructura residuos urbanos que realiza la Memoria de Ordenación del PGOU de 2009[11] es la siguiente:**

> *"**Recogida de Residuos Sólidos Urbanos**. Actualmente **la recogida de residuos sólidos urbanos** se lleva a cabo con los medios suficientes, en cuanto a vehículos de recogida y disposición de contenedores se refiere, y **son llevados a la planta de reciclaje de Las Calandrias. Los crecimientos previstos en el futuro PGOU crearan un aumento de producción de residuos, no obstante,** se puede garantizar la recogida y posterior gestión de los mismos mediante el incremento del número de vehículos destinados a la recogida y teniendo en cuenta que **la Planta de reciclaje se encuentra dimensionada para poder absorber dichos crecimientos sin problemas**. "*

Por tanto, según la Memoria justificativa del Plan General de Jerez de 2009 la planta de gestión de residuos sólidos urbanos localizada en el cerro de Las Calandrias (de propiedad municipal y gestionada indirectamente por concesión administrativa) **cuenta con una capacidad y dimensión suficiente para absorber el aumento de residuos derivado de las propuestas de crecimientos urbanos que hace el PGOU de 2009 y, por ello, el Plan General no describe propuesta alguna de ampliación de las instalaciones municipales de la planta de Las Calandrias.**

Ello hace que la determinación establecida en el Plano de Ordenación del PGOU 2009 de ampliar la calificación de sistema general de infraestructura de residuos urbanos a los terrenos colindantes a la parcela municipal de las instalaciones de Las Calandrias, afectando tanto a los terrenos de Valoriza Servicios Medioambientales SA, como a los terrenos de Verinsur SA**, no cuente con fundamento alguno. Es una decisión arbitraria e incongruente con la propia Memoria de Ordenación.**

En consecuencia, la atribución de la calificación de sistema general que hace el PGOU de Jerez de la Frontera de 2009 a los terrenos de la parcela 228 (polígono 79) de Valoriza Servicios Medioambientales y de las parcelas 229 y 256 (polígono 79) de Verinsur S.A. en Bolaños es contradictoria con la propia descripción de la decisión y justificación que se hace en la Memoria de Ordenación del PGOU de declarar innecesaria la ampliación de la planta municipal de residuos urbanos de Las Calandrias.

Ello hace que la asignación de la calificación de sistema general de infraestructuras incurra en una infracción de una de las reglas esenciales en la conformación del planeamiento: la exigencia de motivación de las decisiones de planeamiento establecida en el artículo 3 del Real

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

[11] Igual redacción se contiene en la página 8 en el informe de 5 de octubre de 2007 sobre **"Estado actual y planificación del abastecimiento, saneamiento, depuración y recogida de residuos sólidos urbanos con motivo del nuevo PGOU de Jerez de la Frontera"** realizado por el Departamento de Proyectos y Desarrollo del Ayuntamiento y que se incorpora como Anexo F de la documentación del PGOU aprobado en 2009.

Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo (vigente al momento de aprobación definitiva del PGOU de 2009) y cuya regulación se ha incorporado en el artículo 4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (que sustituyó al anterior texto refundido de la Ley de Suelo).

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

Esta verificación de la falta de motivación e incongruencia incorpora una importante inseguridad jurídica, pues la legislación permite, incluso ahora, años después de la aprobación definitiva de 2009, proceder a la impugnación indirecta del Plan General de Jerez de la Frontera con ocasión de cualquier acto administrativo de aplicación de la calificación de sistema general, de conformidad con las previsiones de los artículos 26 y 27 de la Ley de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa) [12]

Sin embargo, el análisis sistemático de la Normativa Urbanística, del documento del programa y del estudio económico financiero del propio PGOU 2009 de Jerez de la Frontera permita llegar a la conclusión de que, en realidad, no estamos en presencia de una decisión arbitraria, sino de un error incurrido en la identificación de los terrenos en el plano de Ordenación del suelo no urbanizable del PGOU de 2009 calificando indebidamente de sistemas generales de infraestructuras los terrenos de titularidad privada, cuando no existía voluntad alguna de realizar la ampliación por ser considerada innecesaria y, por lo cual, no previó su adquisición en el estudio económico del PGOU.

Los únicos terrenos que, de conformidad con la Memoria, debían mantener la calificación de sistema general de infraestructuras en la zona de Bolaños son los terrenos de titularidad municipal en que se localizan las instalaciones destinadas al servicio público municipal de Las Calandrias. Por tanto, al delimitar estos terrenos, erróneamente se amplía la calificación a los terrenos de titularidad privada colindantes a las instalaciones municipales pero que se destinan a actividades que no son del servicio público municipal.

Esta conclusión se deduce de las siguientes consideraciones que se derivan de los diversos documentos del Plan y que son interpretados de conformidad con la Memoria de Ordenación que es la que permite resolver las discrepancias (de conformidad con el artículo 62.2 LISTA):

I) **En primer lugar, el apartado 2 del artículo 6.8.5 [13]de las Normas del PGOU 2009 de Jerez de la Frontera establece con claridad que la obtención (por la Administración) de los sistemas generales,** que en la actualidad son de titularidad privada, **se encuentra programada por el Plan General.** Es una **manifestación clara de que cualquier propuesta de ampliación de la red de sistemas generales** (dada su importancia en la conformación del modelo), **el Plan la prevé tanto en su estudio económico con la previsión temporal para su adquisición.**

II) **Sin embargo, resulta que, en este concreto caso del sistema general de infraestructura de gestión de residuos urbanos que aparece en el plano de suelo no urbanizable, el PGOU de 2009 no ha realizado previsión alguna de adquisición de los terrenos e instalaciones existentes.**

En efecto, en el Capítulo 4 de la Memoria (Descripción y Justificación de la Ordenación Propuesta) del PGOU de Jerez de la frontera de 2009, el apartado 4.5 se corresponde con el Estudio Económico-Financiero (en adelante EEF).

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

[12] Artículo 26 LJCA: *"1. Además de la impugnación directa de las disposiciones de carácter general, también es admisible la de los actos que se produzcan en aplicación de las mismas, fundada en que tales disposiciones no son conformes a Derecho"*

[13] Art. 6.8.5. *"2. El Plan General programa la obtención de los terrenos destinados a Sistemas Generales que en la actualidad son de titularidad privada. La cesión de estos suelos será obligatoria y su gestión se efectuará bien por expropiación, bien con cargo a los ámbitos de gestión con exceso de aprovechamiento mediante el procedimiento de ocupación directa o mediante acuerdo voluntario de adjudicación".*

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

Pues bien, en el EEF del PGOU en su apartado C (página 104) relativo a las actuaciones públicas en suelo no urbanizable únicamente se prevén 11 actuaciones de adquisición y ejecución de sistemas generales y aisladas (englobadas como Actuaciones Urbanizadoras No Integradas) de las cuales 8 son de naturaleza viaria y 3 de obtención y ejecución de nuevos espacios libres. Y en el cuadro de la página 105 de la Memoria aparece el desglose con la identificación y valoración de cada una de las actuaciones urbanizadoras no integradas en el suelo no urbanizable, que son:

ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS EN SUELO NO URBANIZABLE DEL PGOU 2009

Clasificación SNU/USO	DENOMINACION	CLAVE	VALORACIÓN	SUPERFICIE	ASIGNACIÓN
SNU-ESPACIOS LIBRES	RÍO GUADALETE - Actuación integral sobre el tramo entre el "Rancho de la Bola" y La Cartuja	EL-NU-1	35.000.000 €		ADMINISTRACIONES
SNU-ESPACIOS LIBRES	VÍA VERDE sur- en la antigua traza ferroviaria entre Río Viejo y el "Rancho de la Bola"	EL-NU-2	650.000 €		DMINISTRACIONES
SNU-ESPACIOS LIBRES	VÍA VERDE noreste- como desarrollo del antiguo ferrocarril de Almargen	EL-NU-3	2.050.000 €		ADMINISTRACIONES
SNU-VIARIO	RONDA SUR	V-NU-1	106.000.000 €		ADMINISTRACIONES
SNU-VIARIO	CARRETERA DE CARTUJA - Desdoblamiento y mejora del acceso a la ciudad desde la Jerez-Los Barrios A-381 Albarizones-Autopista	V-U-2.2	4.150.000 €		ADMINISTRACIONES
SNU-VIARIO	CARRETERA DE LA CORTA - desdoblamiento y adecuación	V-NU-2	23.300.000 €		ADMINISTRACIONES
SNU-VIARIO	CARRETERA de CORTES - Desdoblamiento y mejora de la CA-501 entre La Milagrosa y la carretera "del cinco al cinco"	V-NU-3	3.980.000 €	36.211	ADMINISTRACIONES
SNU-VIARIO	CARRETERA de CORTES - Mejora de la CA-501 entre la carretera "del cinco al cinco" y Estella, con mejora del paso sobre la AP-4	V-NU-4	3.288.000 €	28.249	ADMINISTRACIONES
SNU-VIARIO	Conexión entre Carretera de Cortes y Caulina	V-NU-5	1.750.000 €	25.364	ADMINISTRACIONES
SNU-VIARIO	LA BARCA - PERIMETRAL SUR: Enlace de la A-2003 con la CA-3112	V-U-61	4.500.000 €		ADMINISTRACIONES
SNU-VIARIO	NUEVA RONDA DE LA BARCA: para evitar el paso de la A-2003 por el pueblo	V-U-62	14.500.000 €		ADMINISTRACIONES

En consecuencia, **no existe previsión alguna en el Estudio Económico Financiero del PGOU para la adquisición del sistema general en suelo no urbanizable de infraestructura dirigido a la ampliación de las instalaciones de gestión de residuos urbanos de Las Calandrias y tampoco existe ficha alguna que programe en plazo la adquisición de los terrenos e instalaciones afectadas**. Las únicas actuaciones previstas en suelo no urbanizable por el EEF del PGOU 2009 de actuaciones urbanizadoras no integradas son las correspondientes a sistemas de espacios libres y viario.

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

III) **Y, por último, en la propia Memoria de Ordenación del PGOU** (que describe y justifica la propuesta) **se manifiesta con claridad (Capítulo 4.6.7) que no es necesaria la ampliación de las instalaciones municipales de gestión de residuos de la planta de Las Calandrias.** Como se ha adelantado expresamente indica que "*Actualmente la recogida de residuos sólidos urbanos se lleva a cabo con los medios suficientes, en cuanto a vehículos de recogida y disposición de contenedores se refiere, y son llevados a la planta de reciclaje de Las Calandrias. Los crecimientos previstos en el futuro PGOU crearan un aumento de producción de residuos, no obstante, se puede garantizar la recogida y posterior gestión de los mismos mediante el incremento del número de vehículos destinados a la recogida y teniendo en cuenta que la Planta de reciclaje se encuentra dimensionada para poder absorber dichos crecimientos sin problemas. "*

Por tanto, al no ser necesaria la ampliación de las instalaciones de la planta de Las Calandrias, la Memoria no describe propuesta alguna de nueva calificación urbanística de sistema general que afecte a los terrenos de Valoriza Servicios Medioambientales SA ni a los terrenos de titularidad de Verinsur S.A., lo que explica que el PGOU 2009 no haya realizado previsión alguna en su Estudio Económico Financiero de adquisición por expropiación de los terrenos e instalaciones de titularidad privada en la zona de Bolaños

En consecuencia, si no existe previsión de adquisición del suelo (ni la indemnización de las instalaciones de titularidad privada) **en el EEF y en la programación del Plan General y, además, en la propia Memoria de Ordenación del PGOU se declara innecesaria la ampliación de las instalaciones municipales de Las Calandrias (**por tener capacidad la parcela municipal para hacer frente al aumento de residuos que originaría los nuevos crecimientos urbanísticos del PGOU de 2009)**, se llega a la conclusión que la calificación urbanística de sistema general que se hace en el Plano de Ordenación del suelo no urbanizable en la zona de Bolaños en terrenos de titularidad privada es un error del Plan General de 2009 que no tuvo la voluntad de adoptar esta decisión calificadora.**

Por ello, en última instancia no se trata tanto de una decisión arbitraria sino de <u>un error en la labor de grafiado que se padece en la elaboración del Plano de ordenación del suelo no urbanizable</u>; en concreto, al delimitar la concreta parcela municipal en la que se encuentra las instalaciones de la planta de Las Calandrias (destinadas al servicio público municipal de gestión de residuos urbanos), **que sí merece la calificación de sistema general, y se ha producido la confusión, extendiendo esta calificación urbanística tan específica al conjunto de la finca de la Dehesa de Bolaños en la que existen diversas parcelas e instalaciones diferentes a la propiedad municipal y labores que se desarrollan en Las Calandrias.**

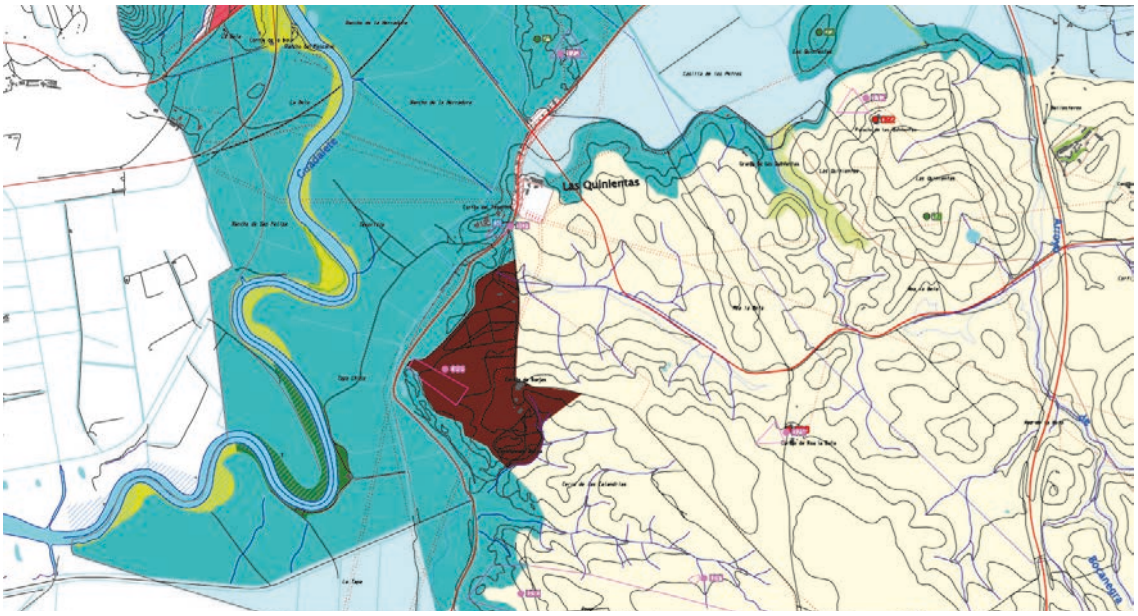
Así, la calificación de sistema general de infraestructuras urbanas en el plano de suelo no urbanizable del PGOU de Jerez 2009 se extiende erróneamente a los siguientes terrenos colindantes:

- **A los terrenos de Valoriza Servicios Medioambientales S.A.**
- **A los terrenos de Verinsur SA.**

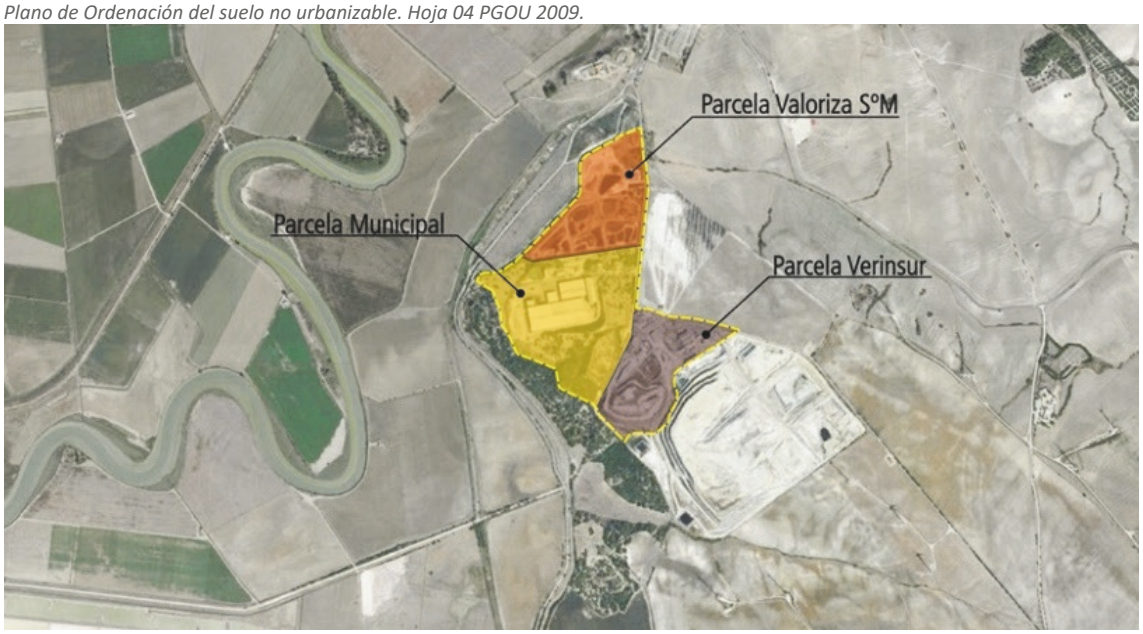
Probablemente la única explicación de este error puede ser que en la actualidad la UTE Verinsur SA- Valoriza Servicios Medioambientales SA gestionan mediante concesión administrativa las instalaciones de la planta municipal de residuos urbanos de Las Calandrias; pero esta explicación no es suficiente para una justificación. Es un error de apreciación, porque ni la titularidad ni las actividades que se desarrollan en la planta municipal de Las Calandrias son idénticas a las que las que se desarrollan en los terrenos e instalaciones de Valoriza Servicios Medioambientales SA y en los terrenos e instalaciones de Verinsur S.A. en la zona de Bolaños.

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025



Plano de Ordenación del suelo no urbanizable. Hoja 04 PGOU 2009.



Delimitación de las diversas titularidades en el ámbito con calificación de Sistema General de Infraestructuras. Residuos sólidos urbanos.

Por tanto, acreditado el error, lo que procede es la subsanación del mismo de conformidad con el procedimiento previsto en la legislación.

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE JEREZ DE LA FRONTERA PARA SUBSANACIÓN DE ERROR EN LA CALIFICACIÓN DE TERRENOS EN SUELO RÚSTICO EN ZONA DE BOLAÑOS.

MEMORIA DE ORDENACIÓN

6. ALTERNATIVAS CONSIDERADAS PARA LA SUBSANACIÓN DE LA CALIFICACIÓN DE SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA DE TERRENOS DE TITULARIDAD PRIVADA UBICADOS EN BOLAÑOS.
7. JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN DIRIGIDA A ELIMINAR EL ERROR DE LA CALIFICACIÓN DE SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE TERRENOS PRIVADOS EN BOLAÑOS
8. LA NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN A LOS TERRENOS TRAS LA SUBSANACIÓN DEL ERROR A TRAVÉS DEL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN DEL PGOU.
9. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y REPERCUSIÓN EN EL ESTUDIO ECONOMICO
10. RESUMEN EJECUTIVO.
11. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PUBLICA
12. INTEGRACIÓN DE LOS ASPECTOS AMBIENTALES DERIVADOS DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO EN INSTRUMENTO DE MODIFICACIÓN DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA.

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

Ayuntamiento de Jerez

1R28M5V0R6403Q3

Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.

Cecilia García González,
Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

Ayuntamiento de Jerez

REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

6. ALTERNATIVAS CONSIDERADAS PARA LA SUBSANACIÓN DE LA CALIFICACIÓN DE SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA DE TERRENOS DE TITULARIDAD PRIVADA UBICADOS EN BOLAÑOS.

Sin perjuicio de que la valoración detallada de las diversas alternativas consideradas se realiza en el **Documento Ambiental Estratégico, que de forma complementaria, se acompaña al presente Documento, a continuación se exponen las diversas alternativas (regulatorias y no regulatorias) consideradas pa**ra proceder a la subsanación del vigente PGOU de Jerez de la Frontera en lo concerniente a la calificación atribuida a los terrenos de la parcela 228 del polígono 79 (de titularidad de Valoriza Servicios Medioambientales SA) y las parcelas 229 y 256 del polígono 79 (de titularidad de Verinsur SA) en la zona de Bolaños de modo que quede eliminada la calificación de sistema general de infraestructuras.

6.1. LA ALTERNATIVA 0. MANTENER LA ACTUAL CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS (ALTERNATIVA NO REGULATORIA)

La alternativa 0 supone el mantenimiento de las determinaciones del PGOU vigente de Jerez de la Frontera para los terrenos analizados sin alteración alguna. Es una alternativa de carácter no regulatorio (porque deja inamovible el planeamiento actual), pero no es una solución, precisamente porque no resuelve el problema generado por la existencia de un error en la calificación de sistema general.

En efecto, la alternativa 0 de mantener la actual situación sin formular modificación alguna (es decir, mantener inalterada la delimitación del sistema general de infraestructuras, sin alterar otras determinaciones del Plan), es **desde el punto de vista jurídico y de la ordenación urbano-territorial una opción que genera inseguridad jurídica y contraria a una ordenación racional,** pues la calificación de sistema general de infraestructuras en los terrenos privados es una decisión sin motivación alguna y, por tanto, arbitraria y desproporcionada pudiendo ser objeto de impugnación indirecta, de modo que genera estabilidad.

Desde el punto de vista de la gestión ambiental de los terrenos y actividades, la Alternativa 0 no es beneficiosa porque el mantenimiento de las determinaciones del PGOU **hace que se prolongue de manera indebida un régimen de fuera de ordenación sobre terrenos que se destinan a actividades económicas que son de interés general** (aunque no se integran en el servicio público municipal**) vinculadas al reciclaje y mejora ambiental y que cuentan con la licencia y autorizaciones pertinentes** en suelo no urbanizable (ahora, suelo rústico común en la LISTA).

Desde el punto de limitaciones de derechos, el mantenimiento de las determinaciones del PGOU hace que se imponga de forma innecesaria un régimen jurídico (establecido en el artículo 84 apartados 1 y 2 de la Ley 7/2021, de 1 diciembre) y artículo 284 del RG de la LISTA**; que, además de amenazar -sin realmente exigirlo el interés público- con la expropiación, hace que los terrenos y actividades queden en situación de fuera de ordenación que impide el normal desarrollo de éstas, lo que resulta contrario a los principios de buena regulación consagrados en el artículo 129 la Ley 39/2015 de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, por tratarse -ese concreto régimen jurídico que se impone- una medida desproporcionada que restringe los derechos de los destinatarios de manera innecesaria y no justificada.**

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

Además, **desde el punto de vista de gestión racional de los recursos públicos,** la Alternativa 0, implica la posibilidad de que la expropiación forzosa de los terrenos e instalaciones sea instada -de conformidad con el artículo 116 de la LISTA 2021- por las entidades mercantiles afectadas en cualquier momento, de modo que el Ayuntamiento se vería obligado a destinar unos importantes recursos económicos no previstos para el pago del justiprecio, lo que implicaría detraer fondos para las necesidades públicas justificadas. Por tanto, esta Alternativa 0, es contraria al principio de racionalización de la gestión de los recursos públicos al provocar que los recursos públicos se dirijan a financiar la adquisición de terrenos e indemnizar instalaciones que no son necesarias para satisfacer los servicios públicos municipales.

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

Por los motivos expuestos la Alternativa 0 debe descartarse.

6.2. LA ALTERNATIVA DE ELIMINACIÓN DE LA CALIFICACIÓN DE SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA MEDIANTE EL PROCEDIMIENTO DE SIMPLE SUBSANACIÓN DE ERROR (SOLUCIÓN NO REGULATORIA)

La primera alternativa que se analiza y valora es una solución no regulatoria; en concreto, de tramitar un expediente muy ágil que tiene como objetivo de proceder a la corrección de un error de hecho y no tiene la naturaleza de modificación de Plan.

Esta posibilidad de rectificación de errores de manera simple prevista en las Normas del PGOU de Jerez de la Frontera encuentra respaldo tanto en la legislación administrativa como en la urbanística.

En primer lugar, en la legislación urbanística esta posibilidad se regula de manera expresa en el **apartado 4 del artículo 86 de la Ley 7/2021 (LISTA 2021)**; en este artículo 86 que tiene por objeto el régimen de la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística, su apartado 4 configura un supuesto de corrección que no tiene la consideración de modificación:

> ***"4. La corrección de errores aritméticos, materiales o de hecho no tendrá en ningún caso la consideración de modificación del instrumento de ordenación urbanística y se tramitará de conformidad con lo dispuesto en la legislación sobre procedimiento administrativo común."***

En segundo lugar, en las Normas del PGOU de Jerez de la Frontera en el artículo 1.1.6 que regula el régimen de la revisión y modificación de las determinaciones del Plan se establece:

> *"7. No se considerarán modificaciones:*
>
> *d) La corrección de los errores materiales, aritméticos o, de hecho, que se lleven a efecto de conformidad a la legislación aplicable."*

No obstante, la regulación urbanística (tanto, la de la LISTA 2021, como la del PGOU 2009) remite a la legislación sobre procedimiento administrativo común vigente. En concreto, en la actualidad, esta legislación sobre procedimiento administrativo común se corresponde con **el artículo 109 apartado 2 de la Ley 39/2015 de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas**, que tiene por denominación "Revocación de actos y rectificación de errores", establece en su apartado 2:

> *"2. Las Administraciones Públicas podrán, asimismo, rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho, o aritméticos existentes en sus actos".*

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA 09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

No obstante, el alcance de este medio de subsanación (que no tiene la consideración de modificación de planeamiento) encuentra importantes limitaciones jurisprudenciales cuando no se trata de un simple error aritmético o de redacción de la norma; y en especial cuando el objeto de la subsanación se corresponde con una determinación del Plan que tiene la naturaleza de calificación y, además, con el nivel de sistema general.

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

La doctrina jurisprudencial en la que se exponen los criterios para que pueda considerarse viable la rectificación del error sin consideración formal de modificación se expresa en la STS, Sala 3ª Sección 4ª de 18 de junio de 2001 que señala:

> *"(…) Para que sea posible la rectificación de errores materiales al amparo del artículo 111 de la LPA aplicable al caso enjuiciado por razones temporales, según constante es menester considerar* ***que el error material o de hecho se caracteriza por ser ostensible, manifiesto, indiscutible y evidente por sí mismo, sin necesidad de mayores razonamientos****, y por exteriorizarse prima facie por su sola contemplación (frente al carácter de calificación jurídica, seguida de una declaración basada en ella, que manifiesta el error de derecho), por lo que, para poder aplicar el mecanismo procedimental* ***de rectificación de errores materiales o de hecho se requiere que concurran, en esencia, las siguientes circunstancias:***
>
> *1) Que se trate de simples equivocaciones elementales de nombres, fechas, operaciones aritméticas o transcripciones de documentos;*
>
> *2) Que el error se aprecie teniendo que cuenta exclusivamente los datos del expediente administrativo en que se advierte;*
>
> *3) Que el error sea patente y claro, sin necesidad de acudir a interpretaciones de normas jurídicas aplicables;*
>
> *4) Que no se proceda de oficio a la revisión de actos administrativos firmes y consentidos;*
>
> *5) Que no se produzca una alteración fundamental en el sentido del acto (pues no existe error material cuando su apreciación implique un juicio valorativo o exija una operación de calificación jurídica);*
>
> *6) Que no padezca la subsistencia del acto administrativo, es decir, que no genere su anulación o revocación en cuanto creador de derechos subjetivos produciéndose un nuevo sobre bases diferentes y sin las debidas garantías para lo afectado, pues el acto administrativo rectificador deberá mostrar idéntico contenido dispositivo, sustantivo y resolutorio que el acto rectificado, sin que pueda la Administración, so pretexto de su potestad rectificadora de oficio, encubrir una auténtica revisión; y*
>
> *7) Que se aplique con un fondo criterio restrictivo (…)".*

Del mismo modo, la STS, Sala 3ª, de 29 de septiembre de 2011 (rec. 2488/2008), subraya:

> "*(…) En primer lugar, la propia referencia legal a «errores materiales, de hecho, o aritméticos» obliga a excluir los errores de concepto. Es decir, sólo se incluyen como errores materiales aquellos que resultan ajenos a cualquier valoración, opinión, o criterio de aplicación. Y, por el contrario, quedan extramuros de esta categoría los*

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

errores de derecho, esto es, los que precisan de interpretación o requieran de una valoración jurídica. (…).

En segundo lugar, ha de ser un error evidente y palmario, que pueda comprobarse a partir del propio expediente administrativo. Esta circunstancia tampoco concurre en el caso examinado porque la constatación del error precisa de la emisión y valoración de informes técnicos complementarios (…).

En tercer lugar, la rectificación no ha de variar el contenido objetivo del acto corregido. Y en este caso el cambio de calificación que se ha producido por el sistema de la corrección de errores materiales es cualificado, pues conlleva la transformación de un espacio libre (jardín privado) en una parcela edificable, con un notable incremento de edificabilidad lucrativa para su propietario (…)".

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

Igualmente, la STS de 17 de febrero de 2016 (rec. cas. 1256/2014) recuerda la doctrina del TS sobre el error en el planeamiento: sólo puede acudirse al art. 105 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJPAC) cuando el error material o de hecho es ostensible, manifiesto, indiscutible y evidente por sí mismo, sin necesidad de mayor razonamiento y que se exterioriza por su sola contemplación. Cuando el error no tenga tales características, deberá acudirse al procedimiento de modificación del Plan.

Aplicada la doctrina expuesta al presente caso, cabe indicar que la subsanación del error padecido por el PGOU de 2009 no puede ser subsanado con un simple acuerdo de rectificación de error amparado en el artículo 109 apartado 2 de la Ley 39/2015 de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas **y ello, porque siendo evidente, el mismo:**

- **Ha requerido para ser apreciado de un razonamiento jurídico**, sin que se exteriorice el error desde la simple contemplación del plano de ordenación.

- **Ha precisado, además, de un análisis del conjunto de documentos del PGOU.**

- **No tiene por objeto un error material de hecho o aritmético, sino es un error de concepto** (es decir, exige un juicio valorativo o una operación de calificación jurídica).

- **La rectificación conlleva un cambio cualificado de calificación urbanística**, por suponer la eliminación del carácter de sistema general infraestructural en los terrenos de la parcela de 15,3 hectárea.

En consecuencia, en aplicación de los criterios jurisprudenciales expuestos, la alternativa de proceder a la subsanación de la calificación con una simple declaración de rectificación de error por el órgano competente (ahora, el Ayuntamiento-Pleno, en el escenario de la entrada en vigor de la nueva ley urbanística autonómica) **debe desestimarse por inviabilidad jurídica**.

Por ser inviable jurídicamente, no tiene por qué ser evaluada ambientalmente, y a los efectos del Documento Ambiental Estratégico no tiene la consideración de Alternativa valorable.

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

6.3. ALTERNATIVA I. MANTENIMIENTO DE LA CALIFICACIÓN DE SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS EN TERRENOS PRIVADOS EN BOLAÑOS E INNOVACIÓN DEL PLAN PARA ALTERAR ESTUDIOS ECONÓMICOS Y PROGRAMACIÓN PARA PREVER LA EXPROPIACIÓN DE TERRENOS Y ACTIVIDADES.

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

La segunda alternativa (Alternativa 1) es una solución regulatoria y consiste en mantener la calificación de sistema general de infraestructuras en los terrenos de titularidad privada en Dehesa de Bolaños, iniciando un procedimiento de innovación del Plan General para alterar la programación y el estudio económico del Plan General, de modo que se prevea la adquisición de los terrenos e instalaciones privadas localizadas en las dos parcelas de Bolaños calificadas de sistema general. Por tanto, la Alternativa 1 consiste en una alteración de contenidos del planeamiento general vigente reducida al Programa y al Estudio Económico Financiero-

Esta alternativa 1 es, **desde el punto de vista jurídico y de la ordenación urbano-territorial, una opción que sigue generando inseguridad jurídica y consagrando una decisión arbitraria en la ordenación urbanística de los terrenos. Ello es así, porque la realidad es que según la Memoria justificativa del Plan General de Jerez de 2009 la planta de gestión de residuos sólidos urbanos localizada en el cerro de Las Calandrias cuenta con una capacidad y dimensión suficiente para absorber el aumento de residuos derivado de las propuestas de crecimientos urbanos que hace el PGOU de 2009 y, por ello, el Plan General de 2009 no describía propuesta alguna de ampliación de las instalaciones municipales de la planta de Las Calandrias.**

Y, como quiera que en esta Alternativa 1 no existe propuesta complementaria de ampliación de los crecimientos urbanísticos (es más, la mayor parte de los crecimientos de suelo urbanizable del PGOU de 2009 no se han desarrollado), no existe necesidad de prever esa ampliación de la planta de gestión de residuos sólidos urbanos.

También esta Alternativa 1, como la Alternativa 0, desde el punto de vista de la gestión ambiental de los terrenos y actividades, no es beneficiosa porque el mantenimiento de las determinaciones del PGOU **hace que se prolongue de manera indebida un régimen de fuera de ordenación sobre terrenos que se destinan a actividades económicas que son de interés general** (aunque no se integran en el servicio público municipal**) vinculadas al reciclaje y mejora ambiental y que cuentan con la licencia y autorizaciones pertinentes** en suelo no urbanizable (ahora, suelo rústico común en la LISTA).

Igualmente, desde el punto de limitaciones de derechos, la Alternativa 1 (por no estar motivada) hace que se imponga de forma innecesaria un régimen jurídico (establecido en el artículo 84 apartados 1 y 2 de la Ley 7/2021, de 1 diciembre) **que, además de amenazar -**sin realmente exigirlo el interés público**- con la expropiación, hace que los terrenos y actividades queden en situación de fuera de ordenación que impide el normal desarrollo de éstas, lo que resulta contrario a los principios de buena regulación** consagrados en el artículo 129 la Ley 39/2015 de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas**, por tratarse** -ese concreto régimen jurídico que se impone**- una medida desproporcionada que restringe los derechos de los destinatarios de manera innecesaria y no justificada.**

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

Finalmente, **desde el punto de vista de gestión racional de los recursos públicos,** la Alternativa 1, implica la implementación de la expropiación forzosa de los terrenos e instalaciones, de conformidad con la previsión del artículo 116 apartado 1 de la LISTA 2021. Al carecer de la adecuada motivación, el Ayuntamiento destinaría importantes recursos económicos para el pago del justiprecio, detrayendo estos fondos para las verdaderas necesidades públicas. Por tanto, esta Alternativa 1 también es contraria al principio de racionalización de la gestión de los

recursos públicos al provocar que los recursos públicos se dirijan a financiar la adquisición de terrenos e indemnizar instalaciones que no son necesarias para satisfacer los servicios públicos municipales.

6.4. ALTERNATIVA 2. SUBSANACIÓN DEL ERROR EN LA CALIFICACIÓN DE LOS TERRENOS ELIMINANDO LA DETERMINACIÓN DE SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS EN LOS TERRENOS PRIVADOS LOCALIZADOS EN BOLAÑOS MEDIANTE INNOVACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL.

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

Esta tercera alternativa plantea la subsanación del uso atribuido a las parcelas de titularidad privada en la zona de la Dehesa Bolaños que tienen en la actualidad erróneamente la calificación de sistema general de infraestructuras urbanas (uso de Residuos Sólidos Urbanos) en el plano de ordenación del suelo no urbanizable del PGOU 2009 de Jerez mediante la tramitación de un expediente de innovación del instrumento de ordenación urbanística.

Esta es una alternativa viable técnica y jurídicamente como se justifica en los apartados siguientes.

La alternativa II es la opción que **desde el punto de vista jurídico y de la ordenación urbano-territorial la solución que mejor contribuye a dotar al territorio de una ordenación urbanística racional y dotada de seguridad jurídica.**

Desde el punto de vista de la gestión ambiental de los terrenos y actividades, la Alternativa 2 permite el desarrollo pacífico de las actuales actividades económicas de interés general (aunque no se integran en el servicio público municipal**) vinculadas al reciclaje y mejora ambiental y que cuentan con la licencia y autorizaciones pertinentes** en suelo no urbanizable (ahora, suelo rústico común en la LISTA).

Además, es la medida que mejor se ajusta al principio **de gestión racional de los recursos públicos. Pues asegura que los recursos públicos no se dirijan a la indemnización de terrenos y actividades que no son necesarios para el servicio público municipal, sin necesidad de detraer** fondos para las necesidades públicas justificadas.

Por tanto, la alteración del PGOU 2009 propuesta, únicamente tendrá como objeto la subsanación de la calificación de sistema general de infraestructuras de gestión de residuos urbanos de la parcela de titularidad de Valoriza Servicios Medioambientales y de la parcela, en idéntica situación, de titularidad de Verinsur SA. La parcela de titularidad municipal no modifica su calificación de suelo, quedando excluida de la alteración propuesta.

A continuación, se justifica detalladamente la Alternativa de solución de ordenación elegida.

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

7. JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN DIRIGIDA A ELIMINAR EL ERROR DE LA CALIFICACIÓN DE SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE TERRENOS PRIVADOS EN BOLAÑOS

7.1. OBJETO DE LA INNOVACIÓN PRETENDIDA.

La alternativa (2) seleccionada, requiere la Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera vigente (la Revisión-Adaptación del PGOU) aprobado definitivamente por Resolución de 17 de abril de 2009, adoptada por el Excmo. Sr, Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio (publicada en BOJA número 127 de 2 de julio de 2009), dirigida a la subsanación del error en la delimitación de la calificación del sistema general de infraestructura urbana (Residuos Sólidos Urbanos) en suelo no urbanizable en la zona de Bolaños, eliminando esta calificación urbanística en los terrenos de titularidad privada y reconociendo a los mismos a la categoría de suelo no urbanizable de carácter rural (equivalente a la categoría de suelo rural común de conformidad con la Disposición Transitoria Primera a.1ª) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y Disposición Transitoria Primera del Reglamento General de la LISTA.

En síntesis, del conjunto de las cuatro parcelas que cuentan en el PGOU 2009 con la calificación de sistema general de infraestructuras urbanas (uso de Residuos Sólidos Urbanos) en la zona de Bolaños en suelo no urbanizable, quedarían tres parcelas (una de Valoriza Servicios Medio Ambientales y las dos fincas catastrales de Verinsur S.A) en la categoría de carácter natural con la subcategoría de secano (equivalente a los efectos de la LISTA 2021 a suelo rústico común, (sin posibilidad de delimitación de actuación de transformación de secano). La tercera parcela resultante, propiedad del Ayuntamiento de Jerez, quedaría en la clase y calificación actual: suelo no urbanización con calificación de sistema general de infraestructuras urbanas (uso de Residuos Sólidos Urbanos).

A los efectos de la presente innovación, se debe tener presente que el PGOU de Jerez de la Frontera aprobado definitivamente en 2009 es un instrumento de planeamiento general adaptado a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (que fue ley vigente en el momento de su formulación y a la que se adaptó íntegramente). No obstante, el día 23 de diciembre de 2021 ha entrado en vigor la Ley 7/2021, de 1 de diciembre que ha alterado el sistema de planificación estableciendo (artículo 60) que las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles; correspondiendo el primer nivel al Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) y el segundo, a la ordenación detallada, siendo el principal instrumento de esta el Plan de Ordenación Urbana (POU).

Pues bien, **de conformidad con la Disposición Transitoria (DT) Segunda apartado 1[1] de la Ley 7/2021 todas las determinaciones del PGOU de 2009** después de la entrada en vigor de la LISTA **se mantienen plenamente ejecutivas** (sin perjuicio de la aplicabilidad inmediata del nuevo régimen jurídico que establece la LISTA para los terrenos conforme a la DT primera).

Pero, además, de la DT segunda apartado 3 de la Ley 7/2021[2] y de la DT tercera apartado 2 del RG de la LISTA se llega a la conclusión de que **es posible iniciar un procedimiento de modificación del planeamiento general vigente** (aun no estando adaptado el planeamiento general completamente a la LISTA) **en el suelo no urbanizable** (ahora, suelo rústico), **siempre que la innovación no tenga por objeto la delimitación de una actuación de transformación urbanística**.

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

En todo caso, la modificación del planeamiento no adaptado a la Ley 7/2021 (LISTA) debe ajustarse a los contenidos, disposiciones y procedimientos de la nueva ley, como resulta del contenido expresado en la disposición transitoria primera (“*la presente ley será de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor”*).

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

Al tener por objeto una alteración (aunque se para subsanar un error) **del PGOU vigente en materia de sistemas generales en suelo rústico debe considerarse que es una alteración de determinaciones propias del nivel de planeamiento general (a los efectos de la Ley 7/2021).** En este sentido, no se trata de un simple ajuste de sistema general en un esquema establecido en el Plan General sino de la eliminación (para subsanar el error) de la ampliación de un concreto sistema general.

7.2. FUNDAMENTOS DE LA POTESTAD DE INNOVACIÓN. EN ESPECIAL, LA NECESIDAD DE CORREGIR ERRORES.

Los instrumentos de planeamiento urbanístico tienen vigencia indefinida, así lo establece el artículo 85.1 de la LISTA 2021.

La vigencia indefinida de los Planes es conforme a su naturaleza normativa (disposición de carácter general), reconocida por la doctrina y la jurisprudencia que declara que la vigencia indefinida es una manifestación del principio de seguridad jurídica (entre otras, la STS de 11 de mayo de 1979).

Ahora bien, el principio general de vigencia indefinida de los Planes no es obstáculo para que la Administración pueda ejercer de nuevo su potestad ordenadora, a fin de llevar a cabo su revisión o la modificación de algunos de sus elementos. Los planes no son inmutables.

El principio general de la vigencia indefinida, como toda regla, nunca podrá mantenerse de forma rígida y absoluta, puesto que el discurrir de los acontecimientos puede aconsejar establecer modificaciones, siendo siempre susceptible de mejora o adaptación “a las nuevas necesidades que la expansión demográfica plantea” (STS 18 de marzo de 1978).

Desde un punto de vista general, puede definirse el “ius variandi” como la facultad innovadora de la Administración respecto a sus decisiones generales. El “ius variandi” o mutabilidad es una característica necesaria del Plan, y además congruente con esa naturaleza jurídica normativa (de disposición de carácter general), que es la misma naturaleza que le hace proclamar en origen su vigencia indefinida (hasta el momento en que son derogados por una reforma)

La STS de 15 de junio de 1998 (Ar.5433), declara que “la naturaleza normativa de los planes, por un lado, y la necesidad de adaptarlos a las exigencias cambiantes del interés público, por otro, justifican plenamente, el ius variandi que en este ámbito se reconoce a la Administración.”

Por ello, el fundamento de la potestad administrativa de modificar el planeamiento se encuentra en la necesidad de adecuar la ordenación a las exigencias de la realidad y a las nuevas aspiraciones de la sociedad, así como al deber de corregir aquellos errores en los que se haya incurrido.

La jurisprudencia desde el primer momento reconoció que sería un inútil atentado contra la realidad, negar a la Administración la posibilidad de enmendar errores, atender a los nuevos requerimientos derivados de distintas concepciones políticas, ideológicas, culturales, socioeconómicas o impuestas por nuevas apetencias o necesidades de la Sociedad. Por ello, siempre hay que dejar a salvo “*la potestad innovatoria propia del poder ordinamental con el fin*

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

de hacer frente a las necesidades y conveniencias del futuro y ***para corregir imperfecciones del pasado"*** (STS de 30.6.1980).

Especialmente, resulta necesario ejercitar la potestad de innovación cuando se constatan errores o imperfecciones que dificultan el ejercicio legítimo de derechos, estableciendo limitaciones innecesarias.

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

7.3. CLASES DE INNOVACIÓN: LA REVISIÓN Y LA MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO. LÍMITES SUSTANTIVOS DE LAS INNOVACIONES

7.3.1. LA REVISIÓN Y LA MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO EN LA REGULACIÓN DE LA LISTA 2021

Las innovaciones del planeamiento, en función de su alcance, pueden consistir en una revisión o en una modificación. Así lo establece el artículo 86 de la LISTA 2021 al disponer que "la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación" cuya concreción reglamentaria se desarrolla en los artículos 118, 119, 120 y 121 del RG de la LISTA.

En los apartados 2 y 3 de la LISTA 2021 se establece lo siguiente:

"2. Se entiende por revisión la adopción de un nuevo modelo de ordenación establecido por el instrumento de ordenación urbanística. Estos instrumentos se revisarán cuando se produzcan los supuestos o circunstancias que legal o reglamentariamente se prevean.

3. Toda innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de ordenación urbanística no contemplada en el apartado anterior se entenderá como modificación. Toda modificación que afecte a dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes requerirá el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía."

Lo característico de la **Revisión del planeamiento** es que se da una recuperación íntegra de las potestades para **establecer un nuevo modelo de ordenación territorial**, de modo que implica un examen total del plan vigente a fin de verificar de si el mismo se ajusta a la realidad y, en su caso, introducir las alteraciones necesarias.

Los elementos sustantivos que configuran el modelo de ordenación en cada instrumento, dependen de la naturaleza y función de cada concreto planeamiento.

La doctrina y la jurisprudencia, configuraron la revisión de un Plan General como el proceso de innovación integral del planeamiento por la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio y de sus criterios de clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas (de carácter demográfico o económico), que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan.

Ahora con la LISTA 2021 la configuración de los elementos de la estructura general y orgánica a nivel de planeamiento general se ha desdibujado al quedar simplificado el contenido de este nivel de planificación (recordar que en la Exposición de Motivos de la LISTA 2021, se establece como objetivo, simplificar los instrumentos de ordenación territorial y urbanística). En cualquier caso, aún con esta simplificación, el PGOM sigue estableciendo un modelo de urbano-

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA 09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

territorial que cabe deducir del modo en que quedan configurados los elementos que constituyen su objeto (identificados en el artículo 63) así como de las directrices que se identifican en el artículo 61 apartado 1 de la LISTA 2021.

Pues bien, deducida cuál es el modelo de ordenación establecido en el Plan vigente, con una "Revisión" se produce una ordenación ex novo del territorio. La STS de la Sección 5ª de 26 de enero de 2005 declara: "*En relación con la naturaleza de la Revisión del PGOU debemos reiterar que se trata del exponente del planeamiento urbanístico en el que con mayor intensidad se pone de manifiesto el denominado «ius variandi» de la Administración; concretamente hemos dicho, donde se manifiesta «con mayor energía y rotundidad, habilitando al planificador para alterar en lo sustancial el régimen del suelo, en armonía con los fines públicos que le asigna la Ley del Suelo». Se trata, pues, de una ordenación ex novo sin vinculación por el planeamiento anterior ya que «comporta la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, por las causas que se indican»".*

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

En la LISTA 2021 ha desaparecido el concepto de revisión parcial recogido en el artículo 37.2 de la LOUA ("*La revisión puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez).*

Igualmente, la LISTA 2021, configura la Modificación con carácter residual. En consecuencia, los demás casos, serán considerados modificaciones de planeamiento. Y así se reconoce en el artículo 86.3 de la LISTA 2021

> *"3. Toda innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de ordenación urbanística no contemplada en el apartado anterior se entenderá como modificación".*

Y en el artículo 121.1 del RG de la LISTA.

> *"1. Toda innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de ordenación no contempladas en el artículo 120 se entenderá modificación".*

Por modificación, en cambio, habrá de entenderse cualquier otra innovación de planeamiento, aun cuando la alteración lleve consigo cambios aislados de los elementos propios de cada instrumento. Las modificaciones afectan, por tanto, a aspectos puntuales del plan.

Las modificaciones de planeamiento general no pueden implicar cambios que supongan alteración del modelo de planeamiento elegido, al extremo de hacerlo distinto no solamente diferente en aspectos puntuales y accesorios.

En síntesis, en cuanto a la finalidad perseguida, la revisión supone un replanteo total del plan vigente, mientras que en la modificación se trata de corregir algunos de sus elementos, permaneciendo inalterable el grueso del Plan que no es sustituido. Un Plan revisado es otro plan (González Berenguer), mientras que un plan modificado es un plan en que se han cambiado algunos elementos. Si en lugar de algunos son muchos, el Plan pasará a ser otro.

Por tanto, la Modificación del planeamiento general es una categoría residual que comprende todos los casos de alteración del planeamiento que no supongan revisión, aun cuando supongan cambios aislados en la clasificación o categorización del suelo rústico.

No obstante, al **conceptualizarse la Modificación como una categoría residual, para determinar que una alteración propuesta pueda calificarse de Modificación habrá que analizar que efectivamente no se trata de una Revisión.** En definitiva, el análisis desde el punto de vista

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

metodológico se realiza de forma negativa: constatar previamente que no se dan los supuestos de Revisión.

Como se ha anticipado el apartado 2 del artículo 86 de la LISTA 2021 establece una regulación mínima del concepto de revisión:

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

> *"2. Se entiende por revisión la adopción de un nuevo modelo de ordenación establecido por el instrumento de ordenación urbanística. Estos instrumentos se revisarán cuando se produzcan los supuestos o circunstancias que legal o reglamentariamente se prevean.*

Su desarrollo reglamentario se establece en el artículo 120.1 del RG de la LISTA

> *"1. Se entiende por revisión el cambio del modelo general de ordenación establecido por el instrumento de ordenación urbanística. […]"*

Por tanto, queda claro, que es un supuesto de revisión la alteración integral de la ordenación urbanística establecida en el Plan y que da como resultado el cambio del modelo de ordenación establecido.

7.3.2. LÍMITES A LA POTESTAD DE INNOVACIÓN DE LOS PLANES

La facultad de alteración, como integrante de la propia potestad planificadora, se configura inicialmente como discrecional (STS de 23 de enero de 1995). Sin embargo, esta facultad de alterar el planeamiento no es absoluta, sino que, como toda acción administrativa, está sujeta a unos límites. Dichos límites fueron trazados por la misma jurisprudencia desde el primer momento de creación del Derecho Urbanístico español, y al tiempo que, de forma unánime, reconocía el "ius variandi" a la Administración urbanística.

Así, la STS de 6 de junio de 1995 declara: "(…) *conviene recalcar que tal facultad innovadora de la Administración materializada en la ordenación territorial propia de un Plan de urbanismo, tiene unos límites propios derivados del necesario acatamiento a los estándares urbanísticos previstos en la legislación general sobre el suelo y su ordenación, no menos que a la adecuada satisfacción de las necesidades sociales y del interés público a cuyo servicio ha de estar subordinada la ordenación territorial con ausencia, en todo caso, de cualquier tipo de arbitrariedad en la solución de los problemas urbanísticos dentro de una realidad social determinada".*

El establecimiento de límites a la Modificación tiene su fundamento en que el legislador trata de proteger la coherencia interna del modelo territorial establecido por el Plan, coherencia que puede verse perturbada por sufrir alteraciones puntuales en su seno. En cambio, en la Revisión no se precisa establecer ningún régimen cautelar y ello porque en la Revisión se establece un nuevo modelo territorial y el destino concreto que el Plan revisado de a un terreno (su calificación y resto de parámetros urbanísticos) se integra en ese nuevo modelo en el que debe encontrar su justificación y en ningún caso en el referente del modelo anterior que precisamente se trata de sustituir y derogar.

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA 09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

Con el establecimiento de los límites, se pone de manifiesto que la ley no permite reformar la ordenación vigente para empeorarla; sólo es legítima la reforma que mejora, de tal modo que si no puede llegar a justificarse que se persigue mejorar la ordenación vigente no puede aprobarse una alteración de la misma. En síntesis, los planes son reformables pero no deformables.

En el apartado 1 del artículo 86 de la LISTA, establece que *"Reglamentariamente, se modulará la documentación y procedimiento que hayan de observarse en la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística. En todo caso, la nueva ordenación deberá fundarse en*

la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística. En relación a las dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes, deberá basarse en el mantenimiento de las dotaciones ya obtenidas conforme al planeamiento vigente y, en su caso, de la proporción alcanzada entre la superficie de estas y el aprovechamiento urbanístico." Éstas cuestiones son desarrolladas em los artículos 118 y 119 del RG de la LISTA.

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

7.4. EL ALCANCE DE LA INNOVACIÓN PRETENDIDA. ALTERACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS Y JUSTIFICACIÓN DE LA CATEGORÍA DE SUELO ATRIBUIDA. EL CARÁCTER DE MODIFICACIÓN DE PLAN.

Como se ha expuesto la justificación de la presente innovación consiste en la subsanación de un error en la calificación urbanística concreta (sistema general de infraestructuras de gestión de residuos urbanos) atribuida por el PGOU de Jerez de la Frontera a tres parcelas catastrales de titularidad privada localizadas en la zona de Bolaños; este error ha sido puesto en evidencia en el Capítulo V de esta Memoria.

La solución para subsanar el error requiere la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera vigente (la Revisión-Adaptación del PGOU) aprobado definitivamente por Resolución de 17 de abril de 2009, adoptada por el Excmo. Sr, Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio (publicada en BOJA número 127 de 2 de julio de 2009); procediendo a la correcta delimitación de la calificación del sistema general de infraestructura urbana (Residuos Sólidos Urbanos) en suelo no urbanizable en la zona de Bolaños, eliminando esta calificación urbanística en los terrenos de titularidad privada y reconociendo a los mismos a la categoría de suelo no urbanizable de carácter rural (equivalente a la categoría de suelo rural común de conformidad con la Disposición Transitoria Primera a.1ª) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía).

El carácter de modificación de la presente innovación se justifica por su objeto y alcance reducido:

1º) Ámbito territorial reducido. Esta innovación no supone ni requiere una alteración integral de la ordenación urbanística establecida en el planeamiento general de Jerez de la Frontera, sino que sólo afecta tres parcelas catastrales que representan un pequeño ámbito territorial (30,21 hectáreas) en relación con el conjunto del término municipal

En efecto, la alteración pretendida en este caso, únicamente afecta a la calificación de sistema general de infraestructuras de gestión de residuos urbanos de las tres parcelas ya descritas de titularidad privada sobre los que erróneamente se ha establecido esta calificación: la de Valoriza Servicios Medioambientales y las parcelas, en idéntica situación, de titularidad de Verinsur SA (a fin de asegurar la igualdad y asegurar la congruencia de la decisión de rectificación), ambas colindantes con las instalaciones municipales de Las Calandrias.

2º) La Modificación no afecta a la clasificación de suelo vigente: se mantiene, la clasificación de suelo no urbanizable de los terrenos (equivalente a suelo rústico a efectos de la LISTA 2021).

3º) La Modificación se limita a reconocer una categorización del suelo no urbanizable conforme a los criterios generales aplicados por el PGOU vigente en el ámbito y que, en realidad, se corresponde con la categoría de suelo subyacente.

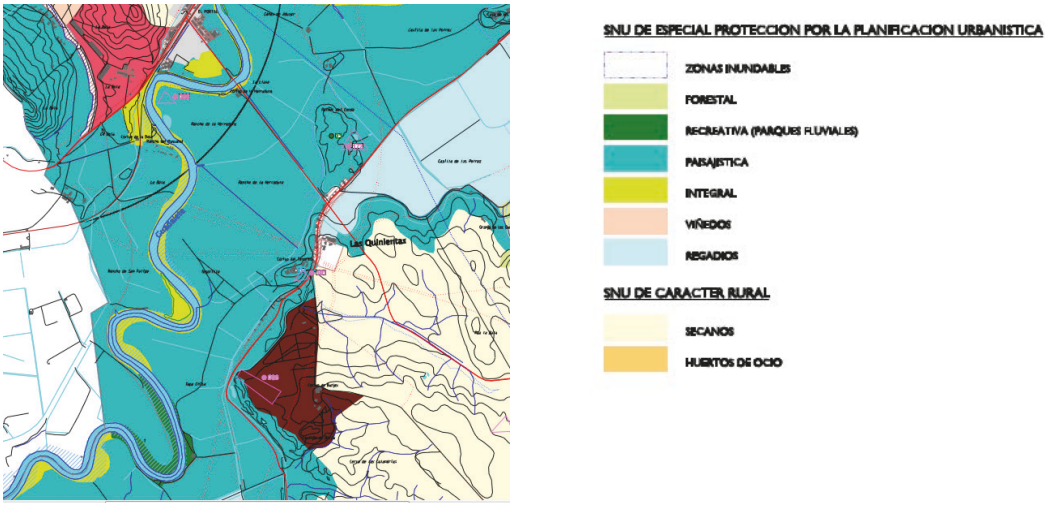
RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

En este sentido cabe deducir que la categoría establecida en el PGOU 2009 vigente para los terrenos es la de suelo no urbanizable de carácter rural (que ahora, a los efectos de la LISTA, tiene la consideración de suelo rústico común).

En efecto, el PGOU vigente no excluyó a los terrenos de sistemas generales de la finca Dehesa de Bolaños de la clasificación urbanística (como permitía en casos excepcionales y justificados la LOUA en su artículo 44), sino que le atribuyó la clasificación de suelo no urbanizable.

Pues bien, de conformidad con la ley urbanística anterior (Ley 7/2002, LOUA) todo suelo clasificado como suelo no urbanizable debía contar con una categoría y, aunque en el PGOU de Jerez vigente no se explicita la categoría en el Plano de Ordenación, **no cabe duda que la categoría de suelo subyacente para un terreno en suelo no urbanizable (SNU) con calificación de sistema general de infraestructura de gestión de residuos urbanos, debe ser la categoría de SNU de carácter rural.** Y ello, porque por el alcance de esta concreta calificación no puede ser un uso o destino propio de terrenos que deba tener la categoría de especial protección por contar valores ambientales o paisajísticos merecedores de preservación.

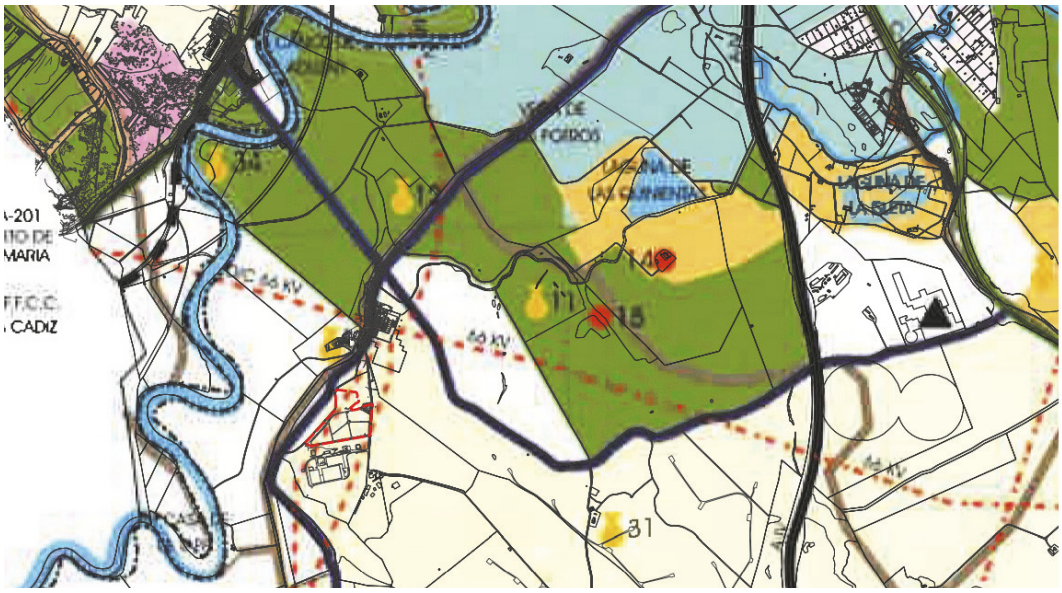


Hoja 04. Ordenación SNU PGOU 2009.

Además, la categoría de SNU de carácter rural (subcategoría secano) es la reconocida por el PGOU 2009 en los terrenos inmediatamente colindantes en su límite este.
Finalmente, debe recordarse que también en el PGOU de 1995 se le asignó la categoría de régimen general de suelo no urbanizable.

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025



Categoría de suelo no urbanizable de régimen general en Plano de Ordenación del término municipal. PGOU 1995.

Por tanto, la categoría de suelo no urbanizable que corresponde reconocer en la presente Innovación del PGOU a los terrenos (tanto de titularidad de Valoriza Servicios Ambientales S.A. como los de titularidad de Valoriza en la zona de Bolaños) **es la de SNU de carácter rural** (en la subcategoría de secano), **con la consideración a efectos de la Ley 7/2021 de categoría de suelo rústico común** (conforme a las reglas de equivalencia de la Disposición Transitoria Primera de la LISTA).

4º) En la Modificación propuesta queda excluida la posibilidad de delimitar una actuación de transformación urbanística en los terrenos objeto de la innovación.

El hecho de que se le atribuya una categoría equivalente a la de suelo rústico común ello no habilita a la formulación de propuesta de delimitación de actuación de transformación, por lo que los usos y actividades admitidas serán los que se establecen en la normativa del PGOU de 2009 vigente para el SNU de carácter rural.

En este sentido, debe recordarse que expresamente se excluye por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre en su disposición transitoria segunda.3 la posibilidad de que en virtud de un expediente de modificación puntual de un Plan General (que no ha sido sustituido íntegramente por el nuevo instrumento de planeamiento general municipal previsto en la LISTA) **pueda delimitarse una actuación de transformación urbanística en suelo no urbanizable**. Y a esta conclusión también se llega, como consecuencia de la aplicación del de la DT tercera del RG de la LISTA. Por lo tanto, esta quedará expresamente excluida en el contenido del documento de innovación.

Por tanto, con la alteración propuesta del PGOU (motivada en la necesidad de subsanar el error en la calificación de sistema general) **lo que se persigue es que en los terrenos sea aplicable el régimen propio de las edificaciones e instalaciones que cuentan con la licencia y autorizaciones pertinentes y, además, que son conformes con los usos previstos en el planeamiento para el suelo no urbanizable (rústico) en la categoría de carácter rural de secano (**equivalente a la categoría de suelo rústico común en la LISTA).[3] Pudiendo realizarse además, nuevas actividades de conformidad con el régimen del artículo 22 de la LISTA 2021 y que son permitidas en el régimen de SNU de carácter rural establecido en la normativa urbanística del PGOU de 2009.

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

5º) La Innovación pretendida no supone alteración de los objetivos de la revisión del Plan General vigente.

Los objetivos generales sobre los que se establece el PGOU de Jerez de la Frontera son los siguientes:

- Promover el progreso y el desarrollo económico y social mediante el establecimiento de las determinaciones urbanísticas que posibiliten la disponibilidad de suelo para los usos residenciales, la implantación de actividades económicas y la obtención de dotaciones y equipamientos públicos.

- Garantizar el uso y disfrute de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona y la calidad de vida.

- Garantizar la protección del patrimonio histórico, cultural y artístico del municipio, con especial énfasis en la arquitectura tradicional y el trazado urbano del centro, en las bodegas, el patrimonio etnográfico y en la arquitectura contemporánea de valor que está por catalogar.

- Regular la utilización del suelo de acuerdo con el interés general, tanto urbano como rústico, y evitar la especulación.

Estos objetivos generales, se concretan en el PGOU 2009 de Jerez en la formulación de criterios generales y objetivos específica de ordenación su estructura general, y que vienen a funcionar a modo de directrices de ordenación en términos de equivalencia a lo que requiere la LISTA 2021 para la función del Plan General de Ordenación Municipal. Estos criterios y objetivos de ordenación general del PGOU de Jerez son:

- La estructuración de Jerez en su entorno territorial y metropolitano, especialmente al definido por la Bahía de Cádiz y Costa Noroeste, ámbitos con los que presenta evidentes relaciones de continuidad e incluso de unidad territorial, poblacional, funcional y económica,

- La correcta compleción de la movilidad y accesibilidad de Jerez con los núcleos principales de su entorno, consolidando su posición de centro subregional dentro del sistema de ciudades medias de Andalucía, y como vértice del triángulo Jerez, Cádiz, Algeciras, dentro de la provincia.

- El desarrollo ordenado de los usos municipales para el mejor desenvolvimiento de las actividades económicas.

- Basar su modelo en unos crecimientos urbanos apoyados en el modelo de asentamientos poblacionales hoy existentes, teniendo como principio fundamental que dichos crecimientos se produzcan en continuidad con las tramas urbanas actuales (tanto en el núcleo principal como en otros núcleos y pedanías), huyendo del modelo disperso y desagregado.

- La protección de los valores naturales, ambientales, paisajísticos y culturales del ámbito y el uso ordenado de los recursos.
- La adecuada integración de la edificación y las infraestructuras en el medio físico-natural y en el respeto a los valores ambientales y paisajísticos existentes.

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

- La prevención de los riesgos naturales mediante medidas de protección y de control de los usos en el territorio.

- Lograr una correcta utilización del territorio, coherente con sus características, ajustada a las capacidades de acogida tanto del medio físico.

- La protección de los espacios naturales con mayor valor a fin de sustraerlos tanto de la presión urbanizadora como de la transformación agrícola y, a la vez, procurar su integración territorial, de manera que contribuyan a un aprovechamiento naturalístico y turístico del territorio según su situación y características específicas.

- Aprovechamiento sostenible del territorio, que permita la pervivencia de las características ambientales, territoriales y paisajísticas propias del mundo rural, y cuando no lo sea, debe favorecerse el restablecimiento del equilibrio ecológico y la potenciación de las funciones ambientales del espacio agrícola.

- La correcta implantación de la edificación y las infraestructuras en el territorio. Estas deben ser sostenibles y compatibles con el equilibrio ecológico, acordes con su entorno próximo y también con la arquitectura local.

- La definición de un sistema de relaciones ecológicas que organice los recursos naturales del valle del Guadalete.

- La recualificación del río y sus riberas y su puesta en valor como corredor continuo.

- El desarrollo del turismo rural mediante la adopción de un modelo que active la economía rural.

- La regulación de las actividades extractivas y energéticas en el medio rural se contempla bajo la óptica de una adecuada integración de la edificación y las infraestructuras existentes en el medio físico- natural y en el respeto a los valores ambientales y paisajísticos existentes.

Ninguno de estos objetivos y criterios de ordenación quedan comprometidos o limitados por la Innovación que se propone.

6º) La Innovación pretendida únicamente supone la alteración de un elemento: la calificación de sistema general de infraestructuras urbanas en unos concretos terrenos con la finalidad de subsanar un error, y por ello, sin alterar la funcionalidad de la red de infraestructuras.

De la Memoria de Ordenación del PGOU 2009 vigente se deduce que el municipio no precisa la ampliación de los terrenos para destinarlos a la gestión de residuos sólidos urbanos. Por ello, el reconocimiento de error no supone pérdida de funcionalidad de las redes de infraestructuras; en realidad el PGOU 2009 no tuvo la voluntad de establecer esta ampliación, considerando que las actuales instalaciones de gestión de residuos urbanos tienen la dimensión adecuada en función de las demandas racionalmente previsibles (artículo 4.2 LISTA 2021).

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

<u>En conclusión</u>, la alteración propuesta, conforme a la regulación del apartado 3 del artículo 86 de la Ley 7/2021 tiene la naturaleza de Modificación del PGOU de Jerez en sus determinaciones propias del nivel de Plan General de Ordenación Municipal, si bien con un alcance muy restringido al limitarse a eliminar la calificación de sistema general de infraestructura erróneamente atribuida en el Plano de Ordenación del SNU y reconocer la categoría de SNU de carácter rural, que era la subyacente establecida y la que coincide con los terrenos colindantes de igual naturaleza y valores.

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

7.5. RESPECTO DE LOS LÍMITES LEGALES ESTABLECIDOS PARA LAS INNOVACIONES DEL PLANEAMIENTO.

De la regulación que establece el artículo 86.1 de la LISTA y desarrollada en el artículo 119.a) del RG de la LISTA, se deduce que los límites sustantivos para que una innovación de planeamiento sea legítima son:

- Acreditar que la modificación se fundamenta en la mejora del bienestar de la población y el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística.

- No disminuir el nivel dotacional de espacios libres y zonas verdes, asegurando el mantenimiento de la proporcionalidad alcanzada.

Como cuestión previa, debe precisarse que aunque formalmente la adecuación del planeamiento general deba realizarse mediante una alteración con la consideración formal de "Modificación", en realidad no se trata de una propuesta que suponga un cambio de criterio de ordenación establecido en el PGOU 2009, sino que tiene por objeto la subsanación de un error en la calificación urbanística de los terrenos (tal como ha quedado acreditado en el Capítulo V anterior) para hacer congruente el plano de ordenación del suelo rústico con la voluntad expresada en la propia Memoria de Ordenación del Plan y la no previsión de la adquisición de terrenos en el Estudio Económico Financiero.

No obstante, tener como fundamento esta Modificación la subsanación de un error en la calificación, se justifica el cumplimiento de los requisitos sustantivos establecidos en el artículo 86 apartado 3 de la LISTA para cualquier innovación de planeamiento.

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

7.5.1. SOBRE LA MEJORA DEL BIENESTAR DE LA POBLACIÓN Y EL MEJOR CUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS Y FINES DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA EN LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

Con la modificación pretendida se consigue una mejor vinculación de los usos del suelo a su utilización racional (uno de los fines del apartado 2 del artículo 3 de la LISTA).

En este sentido, como se ha adelantado, la Modificación que se propone, en realidad no es una alteración motivada en un cambio de criterios de ordenación, sino que tiene por objeto la subsanación de un error.

Por ello, es una innovación que tiene como fin último mejorar la ordenación vigente eliminando un error en la calificación de los terrenos. Mientras subsista esta deficiencia, el planeamiento vigente tiene una importante dosis de inseguridad jurídica y provoca que sea un planeamiento no coherente (en la medida que la determinación de sistema general no está fundamentada en una adecuada motivación).

En definitiva, se trata con la Modificación pretendida de asegurar la racionalidad en la ordenación urbanística de los terrenos.

Pero igualmente se da satisfacción al principio de viabilidad social (justificar que las actuaciones resulten dimensionadas en función de la demanda racionalmente previsible) y al principio de viabilidad económica del apartado 2 del artículo 4 de la LISTA 2021.

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

El principio general de la viabilidad social hace que deba rechazarse la actuación de ampliación de las instalaciones de gestión de residuos urbanos en terrenos privados colindantes porque esa ampliación no resulta de una dimensión justificada en función de las demandas racionalmente previsibles

Esta conclusión queda acreditada porque la suficiencia de los terrenos en los que se localizan las instalaciones municipales de Las Calandrias para la gestión de los residuos urbanos es reconocida por el PGOU vigente (tal como se expresa en la actual Memoria de Ordenación del PGOU 2009).

Igualmente, con la modificación propuesta se satisface mejor al principio de viabilidad económica. No sólo porque va a permitir el desarrollo pacífico de las actuales actividades económicas de interés general (aunque no se integran en el servicio público municipal) vinculadas al reciclaje y mejora ambiental que están implantadas en los terrenos privados de la Dehesa de Bolaños (erróneamente calificados de sistema general de infraestructuras), sino porque con esta Modificación se evitará que el Ayuntamiento destine a recursos financieros a una adquisición de terrenos e indemnización de actividades que no son necesarios.

De otra parte, al tener por objeto exclusivo la subsanación de un error, la alteración no sólo no supone pérdida del bienestar de la población, sino que, además, en este caso, entraña una mejora del bienestar de la población.

La acreditación que **la modificación se fundamenta en la mejora del bienestar de la población, se consigue porque es una innovación que se ajusta al principio de gestión racional de los recursos públicos**; pues asegura que los recursos públicos no se dirijan a la indemnización de terrenos y actividades que no son necesarios para el servicio público municipal de gestión de residuos sólidos. De esta forma no se detraerán fondos públicos de manera innecesaria para una actuación no justificada y que esos recursos sí se dirijan a la ejecución de medidas que sí suponen verdaderas mejoras del bienestar de la población.

Finalmente, la alteración que se propone -consistente en la subsanación del error- permite cumplimentar el mandato establecido en el apartado 6 del artículo 129 de la Ley 39/2015 (en aplicación del principio de eficiencia) de que la iniciativa normativa debe evitar cargas administrativas innecesarias o accesorias y racionalizar, en su aplicación, la gestión de los recursos públicos.

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

7.5.2. SOBRE LA NO INCIDENCIA DE LA INNOVACIÓN EN EL NIVEL DOTACIONAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES ALCANZADO POR EL PLANEAMIENTO GENERAL EN VIGOR.

En relación con la evaluación del nivel dotacional de espacios libres y zonas verdes y el mantenimiento de la proporcionalidad alcanzada, la presente Modificación no tiene incidencia alguna.

En primer lugar, debe recordarse que la alteración propuesta no tiene por objeto alterar la calificación de terrenos que en el PGOU vigente tengan la calificación de espacios libres o zonas verdes. La alteración de la calificación de infraestructuras urbanas no requiere acreditar el mantenimiento del nivel actual.

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

En efecto, la LISTA 2021 ha reformado el régimen de la innovación de planeamiento haciéndolo más flexible: ahora los únicos sistemas generales que ahora se preservan en la Ley 7/2021 son las dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes y, además, se preservan siempre que se traten de dotaciones "*ya obtenidas*".[4]

En este caso, la modificación para la subsanación del error tiene por objeto un sistema general de infraestructuras y no uno de espacios libres y, además, tiene por objeto la calificación errónea de sistema general en terrenos no obtenidos por la Administración.

En cualquier caso, los sistemas generales infraestructurales no cuentan en la legislación con niveles o estándares superficiales a diferencia del sistema de espacios libres y zonas verdes o el de equipamientos. Por ello, la supresión de la calificación de sistema general infraestructural en una parcela con una superficie determinada no supone pérdida de estándar de calidad urbana en la medida que el servicio público se seguirá prestando con el mismo nivel de funcionalidad que el que existía con anterioridad esa rectificación.

En efecto, por tener como objeto la subsanación de un error, la innovación no supone pérdida de funcionalidad de las redes de infraestructuras; las actuales instalaciones de gestión de residuos urbanos tienen la dimensión adecuada en función de las demandas racionalmente previsibles (artículo 4.2 LISTA 2021) como se deduce de la Memoria de Ordenación del PGOU 2009 vigente (el municipio no precisa la ampliación de los terrenos para destinarlos a la gestión de residuos sólidos urbanos para hacer frente a los crecimientos urbanísticos del PGOU 2009).

En segundo lugar, en relación con el mantenimiento de la proporcionalidad de espacios libres y zonas verdes en relación con los aprovechamientos urbanísticos, hay que reconocer que tampoco tienen incidencia alguna, dejando inalterada la actual proporcionalidad.

En efecto, al tratarse de terrenos localizados en suelo no urbanizable (en los que no existe "aprovechamiento urbanístico") y que, además, con la modificación propuesta continúan con esta clasificación y en los que se impide que sean objeto de transformación urbanística, tampoco se ve alterada la proporción actual alcanzada del sistema de espacios libres y zonas verdes.

7.6. LAS REGLAS PROCEDIMENTALES DE LA INNOVACIÓN DE PLANEAMIENTO.

La presente modificación debe seguir las reglas procedimentales y de competencia establecidas en la nueva ley urbanística autonómica.

Dado que la alteración propuesta tiene la naturaleza de Modificación del PGOU de Jerez en sus determinaciones propias del nivel de Plan General Municipal, el expediente de modificación debe contar (como acto preparatorio) con la fase de Avance y consulta pública , con la aprobación

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

Inicial conforme a las previsiones de los artículos 77 y 78 de la Ley 7/2021[5] los artículo 100, 101 y 102 del RG de la LISTA.

Se recuerda que el documento que constituyó el Avance de esta Modificación del PGOU de Jerez de la Frontera, tuvo la consideración de borrador de (la modificación) plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente (conforme dispone el apartado 1 del artículo 77 de la Ley 7/2021-LISTA y apartado 2 del artículo 101 del RG de la LISTA).

Igualmente, al ser una alteración de un instrumento de ordenación urbanística general, contó como acto preparatorio, conforme exige el artículo 77.1 de la Ley 7/2021 (LISTA), con la fase de Consultas previas *"conforme a lo establecido en la legislación sobre procedimiento administrativo común".*

En efecto, con fecha 11 de marzo de 2022 se adoptó Resolución de Alcaldía por la que se acuerda realizar consulta pública previa para la tramitación del Documento de Modificación del PGOU de Jerez de la Frontera relativa a la calificación del Sistema General de Infraestructuras, siendo publicada en la página web del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera la misma fecha.

La Resolución que se adjuntó con el documento de Avance, se publicó con esta misma fecha en la web municipal de Urbanismo, pestaña de Instrumentos de Planeamiento en Fase de Información Pública, así como en el Portal de Transparencia, "Consulta pública previa" por el plazo de VEINTE DÍAS HÁBILES, desde la publicación en la misma.

Las consultas previas se desarrollaron en el presente caso, también de conformidad con la regulación del artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas que establece en su apartado 1 que con carácter previo a la elaboración del proyecto o anteproyecto de ley o de reglamento, se sustanciará una consulta pública, a través del portal web de la Administración competente.

Debe significarse que tanto el trámite de consultas previas como el de Avance son encuadrados en la Sección 2ª del Capítulo II del Título IV de la Ley 7/2012 (LISTA), esta sección se corresponde con los actos preparatorios. Por tanto, ambos (la consulta pública y el Avance) tienen idéntica naturaleza jurídica de actos preparatorio del procedimiento de aprobación del planeamiento urbanístico general (o de su innovación).

Al no afectar a la red de espacios libres y zonas verdes no se precisa en el procedimiento requerir ni obtener el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía (apartado 3 del artículo 86 de la Ley 7/2021).

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

Si bien la regla general es que los instrumentos de ordenación urbanística general (y los planes de ordenación urbana) deben estar sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria[6] y que, igualmente, con carácter general, las modificaciones de los instrumentos de ordenación general (apartado 3 del artículo 40 de la Ley 7/2007 -GICA-) con carácter general seguirán el procedimiento ambiental ordinario por estar regulada de manera amplia los supuestos de sujeción, entre los que se encuentran los de ordenación del suelo rústico [7], sin embargo se presentan excepciones que permite su tramitación simplificada. Así, el apartado 4 del artículo 40 de la Ley GICA, tras su reforma en la Disposición final quinta de la Ley 7/2021 ha quedado con la siguiente redacción:

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

> *"4. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada: a) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 2, conforme a la definición que de las mismas se establece en el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental"*

El artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental en el apartado 2.f) establece la siguiente definición de modificaciones menores:

> *f) "Modificaciones menores": cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia*

Conforme a esta regulación la presente innovación del Plan General tiene el carácter de una modificación menor -a los efectos de determinar el procedimiento ambiental estratégico- por los siguientes motivos:

a) No tiene el alcance de una variación de las estrategias, directrices o propuestas de ordenación (establecidas voluntariamente) sino la subsanación del error en la calificación de sistema general de infraestructuras de dos parcelas colindantes a las instalaciones municipales de Las Calandrias para hacerlas coincidir con la propuesta justificada en la Memoria de Ordenación del PGOU de 2009 de no precisar la ampliación de aquellas instalaciones en terrenos privados por resultar suficientes los terrenos municipales.

b) No supone alteración de la clasificación de suelo.

c) Queda excluida la posibilidad de delimitar una actuación de transformación urbanística en los terrenos objeto de la innovación. Como se ha expuesto, el hecho de que se le atribuya una categoría equivalente a la de suelo rústico común ello no habilita a la formulación de propuesta de delimitación de actuación de transformación, por lo que los usos y actividades admitidas serán los que se establecen en la normativa del PGOU de 2009 vigente para el SNU de carácter rural.

d) No afecta a los sistemas de espacios libres y zonas verdes.

e) Deja inalterada la proporción actual de espacios libres que tiene la ciudad.

f) No implica pérdida de funcionalidad de las redes infraestructurales.

g) Los usos y actividades nuevas que se puedan autorizar se ajustarán al mismo régimen que el ya establecido para el SNU (rústico) de carácter rural de secano (equivalente a la categoría de suelo rústico común en la LISTA), en concreto de conformidad con la

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

regulación del artículo 22 de la LISTA 2021 y que son permitidas en el régimen de SNU de carácter rural establecido en la normativa urbanística del PGOU de 2009.

Con fecha 5 de julio de 2022 se acuerda aprobar el "AVANCE del Documento de Modificación del PGOU de Jerez de la Frontera relativa a la calificación de Sistema General de Infraestructuras Urbanas con el uso detallado de Residuos Sólidos Urbanos en Suelo No Urbanizable". Publicar el referido acuerdo de aprobación en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento, así como en la página web y portal de Transparencia municipal ubicado en la sede electrónica del Ayuntamiento (www.jerez.es), por el plazo de VEINTE DÍAS HÁBILES. Y solicitar a la Consejería competente en materia ambiental que se proceda al inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la "Modificación del PGOU de Jerez de la Frontera, conforme a lo regulado en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

Tras la admisión a trámite por el órgano ambiental, con fecha 17 de agosto de 2022, de la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica simplificada se sometió el Documento Ambiental 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.

En la actualidad esta Modificación cuenta con Informe Ambiental Estratégico con fecha 14 de febrero de 2023, en el que se pone de manifiesto que la Innovación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

La presente documentación constituye el Documento para Aprobación Inicial de esta Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera. Mediante el acuerdo de Aprobación Inicial previo los informes técnicos o jurídicos que procedan, se inicia el procedimiento de aprobación de la presente Modificación. En el acuerdo de aprobación inicial de esta Modificación, la administración urbanística dispondrá someterla a información pública por plazo no inferior a veinte días hábiles de conformidad con el apartado 1 del artículo 78 de la LISTA y artículo 104 del RG de la LISTA. Durante este período se solicitará informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos e informe de la Consejería competente en materia de ordenación de ordenación del territorio y urbanismo conforme a la o dispuesto en el apartado 4 del artículo 78 de la LISTA.

En el acuerdo de aprobación inicial de la Modificación, el Ayuntamiento podrá acordar la suspensión del otorgamiento de licencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 103 del RG de la LISTA

De conformidad con el artículo 75 Ley 7/2021, corresponde a los municipios las competencias relativas a la aprobación de todos los instrumentos de ordenación urbanística y sus innovaciones; sin perjuicio de que la Consejería competente en ordenación del territorio emita (en el plazo máximo de tres meses) **informe preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística que es vinculante en los instrumentos de ordenación urbanística general.**

Dado que el PGOU en su integridad no está adaptado a la LISTA 2021, no resulta posible realizar una refundición de la presente Modificación en un texto único, porque la labor de refundición exigiría adaptar a la nueva ley también el resto de las determinaciones vigentes del PGOU que no son objeto de esta innovación. **No obstante, con la elaboración del plano de ordenación ajustado a la innovación, que sustituye al plano de suelo no urbanizable hasta ahora vigente, se consigue el efecto material de la refundición.**

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

8. LA NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN A LOS TERRENOS TRAS LA SUBSANACIÓN DEL ERROR A TRAVÉS DEL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN DEL PGOU.

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

Como se ha expresado, la alteración del PGOU 2009 propuesta únicamente tiene por objeto la subsanación de la calificación de sistema general de infraestructuras de gestión de residuos urbanos en tres parcelas catastrales de terrenos de titularidad privada localizadas en la zona de Bolaños con una superficie de 30,21 hectáreas.

La Modificación no incide en la clasificación de suelo vigente (la clasificación de suelo no urbanizable, equivalente a suelo rústico) y se limita a reconocer como categoría la de SNU de carácter rural, subcategoría de secano; esta categoría es equivalente a la de suelo rústico común.

Con la clasificación de SNU y con la categoría rural secano, el régimen urbanístico aplicable a los terrenos de conformidad con las Normas del PGOU vigente es el siguiente:

Además de los usos ordinarios propios del suelo rústico, se consideran usos autorizables en suelo no urbanizable según el artículo 12.2.2 de las Normas del PGOU de 2009 los siguientes:

- Las Actuaciones de Interés Público en SNU.
- Los usos industriales incompatibles con los ámbitos urbanos.
- Los usos recreativos y turísticos vinculados al medio natural y rural.
- Los aprovechamientos para las energías renovables (parques eólicos, parques solares, etc.).
- Los relacionados con la ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

La regulación de las actuaciones de interés público en SNU se hace en el artículo 12.2.7 de las NNUU del PGOU, no obstante, esta regulación se adaptaba al contenido de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía que ha sido derogada, por tanto, es necesario tener presente la nueva regulación establecida en la Ley 7/2021 (la LISTA) y el Reglamento General que la desarrolla.

El artículo 22.1 de la LISTA (que hay que entender de aplicación plena) establece la siguiente regulación de actuaciones extraordinarias en suelo rústico: podrán implantarse con carácter extraordinario y *"siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación o por la ordenación territorial y urbanística, y respeten el régimen de protección que, en su caso, les sea de aplicación, usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano".*

En consecuencia, en la nueva ley, así como en su RG (artículo 30) las actuaciones extraordinarias se admiten, salvo que estén expresamente prohibidas por la legislación o por el propio planeamiento. Estas actuaciones son los usos o actuaciones de "interés público social" que bien contribuyan al medio rural o que hayan de implantarse en suelo rústico por resultar incompatible su localización en suelo urbano.

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

El apartado 2 del artículo 22 de la LISTA, que se desarrolla en el artículo 30 del RG de la LISTA incorpora una amplia gama de usos y actividades que pueden tener por objeto las actuaciones extraordinarias en suelo rústico y, por tanto, que pueden ser consideradas como de interés público o social, entre las que se encuentran, además de los equipamientos, los "usos industriales, terciarios o turísticos *"y cualesquiera otros que deban implantarse en esta clase de suelo, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo".*

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

En consecuencia, en la nueva ley andaluza se admiten la implantación de usos industriales como actuaciones extraordinarias en suelo rústico, siempre que *"deban implantarse en esta clase de suelo".*

Conforme la regulación que establece el apartado 3 del artículo 22 de la LISTA, las actuaciones extraordinarias en suelo rústico precisan (para estar legitimadas) de una "*una autorización previa a la licencia municipal que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse".* Por tanto, se requiere un acto previo y diferenciado de la licencia que cualifique los terrenos de suelo rústico para legitimar la implantación de la actuación extraordinaria.

La autorización previa para la cualificación de los terrenos requiere de un procedimiento específico: información pública y audiencia de titulares colindantes y de las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados, por plazo no inferior a un mes. La resolución del procedimiento corresponderá al Ayuntamiento, previo informe vinculante emitido por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio cuando la actuación afecte o tenga incidencia supralocal.

La ley habilita que su desarrollo reglamentario "para concretos y determinados usos o actividades", pueda establecer una duración limitada de la cualificación (con la obligación de restitución de los terrenos finalizada la misma). Por tanto, la regla general es que la cualificación no estará sometida a plazo (de duración ilimitada), sin perjuicio de los establecidos en el artículo 34 del RG de la LISTA.

En el apartado 5 del artículo 22 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, se establece que la autorización que cualifica a los terrenos precisa ser compensada por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo, por lo que se establece una prestación compensatoria (con destino al Patrimonio Municipal de Suelo) con una cuantía del diez por ciento del presupuesto de ejecución material de las obras que hayan de realizarse, excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos. Está obligada al pago de la prestación compensatoria la persona que promueva las actuaciones y se devengará con motivo de la licencia urbanística. La cuantía podrá ser minorada conforme a los criterios que se establecen en el artículo 35 del Reglamento General de la LISTA.

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

En el PGOU de Jerez de 2009 en el artículo 12.2.7 de su normativa se reconoce como usos de interés públicos susceptibles de implantarse en suelo no urbanizable, entre otros, los usos industriales incompatibles con los ámbitos urbanos se reconocen

Y en el artículo 12.2.8 de las Normas del PGOU tiene por objeto la regulación específica de los usos industriales en suelo no urbanizable. Este precepto diferencia dos clases de usos industriales susceptibles de ser implantados en el medio rural; de una parte, las incompatibles con el medio urbano y "otras industrias autorizables en SNU"; se procede a analizar el primer grupo por su interés en este documento, dado que el segundo requiere que la actividad industrial se encuentre ligada a la primera manipulación y a comercialización al por mayor de productos del sector.

Las Industrias incompatibles con el medio urbano, según el artículo 12.2.8 del PGOU, son las "definidas en los art. 6.3.1 y 6.3.2 de las presentes Normas (Título VI – Usos)". Pues bien, según el artículo 6.3.1 apartado 1.b.1.a) se define las industrias incompatibles con el medio urbano de la siguiente forma:

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

> *"b1a: incompatible con el medio urbano. Comprende aquellas industrias cuyas características técnicas aconsejan, por su potencial peligrosidad para las personas o el medio ambiente, su implantación en zonas alejadas de áreas urbanas, y en las que se encuentran la siguientes: (..); Instalaciones de almacenamiento o eliminación de productos reactivos y productos químicos que suponga un riesgo sobre el medio ambiente por su inflamabilidad, toxicidad, etc.; parques eólicos, plantas siderúrgicas integrales; (…); industrias químicas para la fabricación de productos químicos orgánicos e inorgánicos de base, productos explosivos; instalaciones para la eliminación, valorización e incineración de residuos; industrias para la fabricación de aglomerantes hidráulicos, industrias de fabricación de pasta celulosa. También se incluyen en esta subcategoría las actividades de generación, distribución y suministro de la energía y productos energéticos."*

En consecuencia, entre los usos industriales que resultan incompatibles con el medio urbano y, por tanto, precisan implantarse en el medio rural, se encuentran las instalaciones para la valorización de residuos**.** Y según el artículo 12.2.8 apartado 1 en estas industrias incompatibles con el medio urbano se autorizarán con las siguientes condiciones:

- Parcela mínima de 8 Has
- Ocupación máxima del 10% de la parcela y edificabilidad máxima de 0,10 m2/m2.
- Los edificios deberán mantener una disposición acorde con su carácter aislado y rural y tendrán una altura máxima de dos plantas y/o 12 metros. Excepcionalmente, justificado por necesidad técnica de la industria, y sólo en puntos singulares, se puede superar esta altura.
- Separación suficiente de linderos de fincas y edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad, como mínimo 40 m a linderos, 200 a otra edificación existente en otra finca y 100 m a cauces y arroyos.
- Plantación de arbolado como pantalla vegetal alrededor de la zona de actuación, para evitar el impacto visual.
- El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.
- Distancia mínima de 2 km al límite del Suelo Urbano del núcleo principal de Jerez de la Frontera, y de 2 km del límite del Suelo Urbano del resto de los núcleos.

Las industrias requerirán la aprobación del trámite de prevención pertinente por parte del órgano ambiental competente según la legislación sectorial.

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

La regulación específica para el suelo no urbanizable de carácter rural (Secanos) que hace el PGOU en el artículo 12.3.14, considera como usos realizables, además de los propios y la implantación de infraestructuras, los de interés público: "*Todos los usos considerados de interés público (regulados en la Sección Cuarta del Capítulo Segundo de las presentes Normas del SNU)".*

En consecuencia, en suelo no urbanizable de carácter rural (secanos) se admite como actuación de interés público (o social), los usos industriales que resultan incompatibles con el medio urbano. Las condiciones de implantación, que se establece en el artículo 12.3.14 del PGOU para estas actuaciones se remiten a las definidas en la regulación del artículo 12.2.8.

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

9. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y REPERCUSIÓN EN EL ESTUDIO ECONOMICO

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

La presente innovación por tratarse de la subsanación de error y referirse a terrenos de suelo no urbanizable en los que se excluye la transformación urbanístico - como se ha expuesto en el capítulo 7 del documento-, no comporta nuevas cesiones de suelo público (espacios libres), así como la ejecución nuevas infraestructuras públicas, que requieran su mantenimiento y conservación por parte la administración local. Por ello, los gastos corrientes correspondientes al último presupuesto municipal liquidado, en concepto de mantenimiento y conservación de infraestructuras, que ha de servir de referencia para la elaboración de la memoria de sostenibilidad económica no van a verse alterados como consecuencia de la formulación del expediente de modificación de la delimitación del sistema general de infraestructuras urbanas. Así mismo, se concluye que resulta innecesario la inclusión, de medidas correctoras, tras la evaluación de las implicaciones de la Innovación sobre la Hacienda Pública, en lo que respecta a la sostenibilidad económica de la misma.

De otra parte, la presente Innovación no tiene incidencia sobre el estudio económico financiero (EEF) del Plan General vigente. El efecto que produce sobre la inversión total prevista para la construcción del modelo establecido en el Plan General del 2009 es inocuo. Se recuerda que la calificación de sistema general de infraestructura urbana que se pretende corregir en las parcelas localizadas en la zona de Bolaños colindantes con la Planta de las Calandrias, suponía la adquisición de los terrenos e instalaciones privadas calificadas de sistema general. Sin embargo, el correspondiente importe económico, no se encontraba contemplado en las previsiones del EEF del Plan General vigente. En consecuencia, la alteración propuesta consistente en detraer los suelos de titularidad privada del sistema general de infraestructuras urbanas, provoca que el EEF del Plan General se mantenga inalterado, al no ser necesario contemplar la financiación municipal de la obtención de suelo para sistemas generales de infraestructuras urbanas en zona Bolaños.

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

Ayuntamiento de Jerez

1R28M5V0R6403Q3

Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.

Cecilia García González,
Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

Ayuntamiento de Jerez

REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA

10. RESUMEN EJECUTIVO.

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

1. Con fecha 11 de marzo de 2022 se adoptó Resolución de Alcaldía por la que se acuerda realizar consulta pública previa para la tramitación del Documento de Modificación del PGOU de Jerez de la Frontera relativa a la calificación del Sistema General de Infraestructuras Urbanas con uso detallado de residuos sólidos urbanos. En la misma fecha se publícala referida Resolución en la página web del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.

2. La innovación tiene por objeto parte de terrenos situados en la zona de Bolaños, cuya superficie asciende a 30,21 has. Actualmente clasificados como suelo no urbanizable y calificados de Sistema General de Infraestructura Urbanas en el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Jerez de la Frontera aprobado definitivamente en el 2009.

3. La alteración propuesta únicamente tendrá como objeto la subsanación de la calificación de sistema general de infraestructuras para la gestión de residuos urbanos de la parcela de titularidad de Valoriza Servicios Medioambientales y de las parcelas, en idéntica situación, de titularidad de Verinsur SA.

4. Los terrenos de la presente innovación al tener la clasificación de suelo no urbanizable (en la actualidad suelo rústico por aplicación de la nueva ley urbanística autonómica) tienen, a efectos de valoración y régimen jurídico, la situación básica de suelo rural (no urbanizado), de conformidad con el Texto refundido de la Ley del Suelo 7/2015.

5. Se recuerda que el PGOU de 1995 adscribió los terrenos objeto de la presente innovación al suelo no urbanizable de régimen general, no estableciendo ningún régimen de especial protección y tampoco calificando los terrenos como sistema general de infraestructuras.

6. En el Documento de Revisión-Adaptación del PGOU de Jerez de la Frontera aprobado definitivamente en 2009 y publicado en BOJA 127 de 2 de julio de 2009, la parcela 228 del polígono 79, titularidad de Valoriza Servicios Medioambientales S.A., así como, las parcelas (229 y 256) del Polígono 79, titularidad de Verinsur S.A, en la zona de Bolaños ;están clasificadas como suelo no urbanizable y calificadas específicamente como SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS URBANAS CON LA CATEGORÍA DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS

7. La entrada en vigor de la Ley 7/2021 de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y su reglamento establecido en el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre , por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RG LISTA) no ha supuesto ninguna alteración en las determinaciones del PGOU vigente de Jerez de la Frontera para los terrenos de la parcela 228 del polígono 79 de Valoriza Servicios Medioambientales SA y de las parcelas 229 y 256 del polígono 79 de Verinsur S.A. en la zona de Bolaños, más allá que el suelo clasificado como no urbanizable del planeamiento general vigente tiene, ahora, la consideración de suelo rústico, manteniendo la principal vinculación: el carácter de sistema general de infraestructura urbana.

8. Los sistemas generales, con carácter general, son terrenos e instalaciones de titularidad y gestión pública (directa o indirecta). Sin embargo, en materia de infraestructuras urbanas, las únicas excepciones son las admitidas en la legislación sectorial que, con carácter específico, posibilita la titularidad privada de los terrenos, edificaciones, instalaciones e infraestructuras por aquel que es el titular de la prestación del servicio privado de interés público.

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

9. En el momento actual, el régimen jurídico-urbanísticos de los terrenos y de las instalaciones de la parcela 228 del Polígono 79, así como, de las parcelas 229 y 256 del polígono 79 (conforme al artículo 84 de la Ley 7/2021) es el siguiente:

- Los terrenos quedan vinculados al destino de sistema general de infraestructuras (de gestión de residuos urbanos), no obstante, de manera excepcional y (mientras no se adquieran por la Administración) sólo se podrá autorizar la realización de usos y obras de carácter provisional y que no estén prohibidos por la legislación territorial y urbanística, ni por el planeamiento.

- El destino de uso público previsto en el PGOU en los terrenos (sistema general de infraestructuras) no se ha alcanzado, ello hace que los usos actuales e instalaciones existentes en las parcelas de titularidad privada en la Zona de Bolaños resulten disconforme con la ordenación urbanística vigente, lo que provoca que las instalaciones existentes autorizadas con anterioridad a la entrada en vigor del PGOU quedan en régimen de fuera de ordenación. En este régimen de fuera de ordenación con carácter general están limitadas las capacidades de mejora y ampliación de las actuales instalaciones, así como la ampliación de otras nuevas actividades.

- La aprobación definitiva del PGOU vigente de Jerez de la Frontera supuso la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos y las edificaciones calificados de sistemas generales a los fines de la expropiación. Al contar los terrenos de titularidad privada (en la Zona de Bolaños calificada de sistema general de infraestructuras) con la clasificación de suelo no urbanizable, con régimen equivalente a suelo rústico común sin previsión de actuación de transformación, la adquisición del sistema general debe ser gestionada por expropiación (artículo 119 apartado 1.b) LISTA). Sin embargo, la adquisición por expropiación no se encuentra prevista en el Estudio Económico Financiero del PGOU vigente ni ha existido consignación presupuestaria específica en los Presupuestos del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera para abonar la indemnización correspondiente en ninguno de los ejercicios presupuestarios desde la entrada en vigor del PGOU de 2009.

10. La determinación establecida en el Plano de Ordenación del PGOU 2009 de ampliar la calificación de sistema general de infraestructura de residuos urbanos a los terrenos colindantes a la parcela municipal de las instalaciones de Las Calandrias, afectando tanto a los terrenos de Valoriza Servicios Medioambientales SA, como a parte de los terrenos de Verinsur SA, no cuentan con fundamento alguno en la Memoria de Ordenación del PGOU vigente, que es la que permite resolver las discrepancias (de conformidad con el artículo 62.2 de la LISTA. Siendo, por ello, una decisión arbitraria e incongruente con la propia Memoria de Ordenación, en la que se pone de manifiesto la innecesaria ampliación de la planta municipal de residuos urbanos de Las Calandrias (destinadas al servicio público municipal de gestión de residuos sólidos urbanos, que sí merecen la calificación de sistema general). En consecuencia, la calificación de sistema general de infraestructuras urbanas en el plano de suelo no urbanizable del PGOU de Jerez 2009 se extiende erróneamente a los siguientes terrenos colindantes, pertenecientes a Valoriza Servicios Medioambientales S.A, así como a los de Verinsur . SA.

11. El análisis sistemático de la Normativa Urbanística, del documento del programa y del estudio económico financiero del propio PGOU 2009 de Jerez de la Frontera permite llegar a la conclusión de que, en realidad, no se está en presencia de una decisión arbitraria, sino de un error incurrido en la identificación de los terrenos en el plano de Ordenación del suelo no urbanizable del PGOU de 2009 calificando indebidamente de sistemas generales de infraestructuras los terrenos de titularidad privada, cuando no existía voluntad alguna

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

de realizar la ampliación por ser considerada innecesaria y, por lo cual, no previó su adquisición en el estudio económico del PGOU.

12. Las alternativas consideradas para subsanar el error en la calificación de sistema general de residuos sólidos urbanos, son la siguientes:

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

- **LA ALTERNATIVA 0** supone el mantenimiento de las determinaciones del PGOU vigente de Jerez de la Frontera para los terrenos analizados sin alteración alguna. Es una alternativa de carácter no regulatorio (porque deja inamovible el planeamiento actual). Por ello, no es una solución, precisamente porque no resuelve el problema generado por la existencia de un error en la calificación de sistema general.

  Desde el punto de vista jurídico y de la ordenación urbano-territorial, una opción que genera inseguridad jurídica y contraria a una ordenación racional, pues la calificación de sistema general de infraestructuras en los terrenos privados es una decisión sin motivación alguna y, por tanto, arbitraria y desproporcionada pudiendo ser objeto de impugnación indirecta, de modo que genera estabilidad.

- **LA ALTERNATIVA 1** consiste en una alteración de contenidos del planeamiento general vigente de 2009 reducida al Programa y al Estudio Económico Financiero, de modo que se prevea la adquisición de los terrenos e instalaciones privadas localizadas en las dos parcelas de Bolaños calificadas de sistema general.

  Desde el punto de vista jurídico y de la ordenación urbano-territorial, una opción que sigue generando inseguridad jurídica y consagrando una decisión arbitraria en la ordenación urbanística de los terrenos, al no existir necesidad de ampliar las instalaciones municipales de la planta de Las Calandrias.

  Así mismo, ha de advertirse que la gestión ambiental de los terrenos y actividades no es beneficiosa, porque hace que se prolongue de manera indebida un régimen de fuera de ordenación sobre terrenos que se destinan a actividades económicas que son de interés general vinculadas al reciclaje y mejora ambiental y que cuentan con la licencia y autorizaciones pertinentes en suelo no urbanizable (ahora, suelo rústico común en la LISTA).

  Además, al no estar motivada hace que se imponga de forma innecesaria un régimen jurídico que, además de amenazar con la expropiación, hace que los terrenos y actividades queden en situación de fuera de ordenación que impide el normal desarrollo de éstas, lo que es una medida desproporcionada que restringe los derechos de los destinatarios de manera innecesaria por no estar justificada.

  Finalmente es contraria al principio de racionalización de la gestión de los recursos públicos al provocar que los recursos públicos se dirijan a financiar la adquisición de terrenos e indemnizar instalaciones que no son necesarias para satisfacer los servicios públicos municipales.

- **LA ALTERNATIVA 2** propone la subsanación del uso atribuido a las parcelas de titularidad privada en la zona de la Dehesa Bolaños que tienen en la actualidad erróneamente la calificación de sistema general de infraestructuras urbanas (uso de Residuos Sólidos Urbanos) en el plano de ordenación del suelo no urbanizable del PGOU 2009 de Jerez

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

Desde el punto de vista jurídico y de la ordenación urbano-territorial es la solución que mejor contribuye a dotar al territorio de una ordenación urbanística racional y dotada de seguridad jurídica. Desde el punto de vista de la gestión ambiental de los terrenos y actividades, la Alternativa 2 permite el desarrollo pacífico de las actuales actividades económicas de interés general

Se ajusta al principio de gestión racional de los recursos públicos. Pues asegura que los recursos públicos no se dirijan a la indemnización de terrenos y actividades que no son necesarias para el servicio público municipal, sin necesidad de detraer fondos para las necesidades públicas justificadas.

Por las razones sociales, ambientales y económicas expresadas se considera como la alternativa seleccionada.

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

13. Es preciso señalar que la alternativa de proceder a la subsanación de la calificación con una simple declaración de rectificación de error por el órgano competente (el Ayuntamiento-Pleno) debe desestimarse por inviabilidad jurídica.

14. **LA ALTERNATIVA 2** seleccionada, requiere la Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera vigente dirigida a la subsanación del error en la delimitación de la calificación del sistema general de infraestructura urbana (Residuos Sólidos Urbanos) en suelo no urbanizable en la zona de Bolaños, eliminando esta calificación urbanística en los terrenos de titularidad privada y reconociendo a los mismos a la categoría de suelo no urbanizable de carácter rural (equivalente a la categoría de suelo rural común de conformidad con la Disposición Transitoria Primera a.1ª) de la LISTA 2021).

16. El carácter de modificación de la presente innovación se justifica por su objeto y alcance: a). Ámbito territorial reducido, b.) no afecta a la clasificación de suelo vigente y c.) La Modificación se limita a reconocer una categorización del suelo no urbanizable conforme a los criterios generales aplicados por el PGOU vigente en el ámbito y que, en realidad, se corresponde con la categoría de suelo subyacente, d.) En la Modificación propuesta queda excluida la posibilidad de delimitar una actuación de transformación urbanística en los terrenos objeto de la innovación, d.) La Innovación pretendida no supone alteración de los objetivos de la revisión del Plan General vigente y e.) La Innovación pretendida únicamente supone la alteración de un elemento: la calificación de sistema general de infraestructuras urbanas en unos concretos terrenos con la finalidad de subsanar un error, y por ello, sin alterar la funcionalidad de la red de infraestructuras.

17. La alteración propuesta, conforme a la regulación del apartado 3 del artículo 86 de la Ley 7/2021 tiene la naturaleza de Modificación del PGOU de Jerez en sus determinaciones propias del nivel de Plan General de Ordenación Municipal, si bien con un alcance muy restringido: hacer congruente el Plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable con la voluntad expresada en la propia Memoria de Ordenación del Plan General y la no previsión de la adquisición de los terrenos tanto en el Programa del Plan como en su Estudio Económico. Financiero.

18. La innovación del planeamiento objeto del presente documento no afecta a la red de espacios libres y zonas verdes, por ello no se precisa de dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

19. La presente innovación del Plan General tiene el carácter de una modificación menor -a los efectos de determinar el procedimiento ambiental estratégico- por los siguientes motivos:

- El alcance es la subsanación del error en la calificación de sistema general de infraestructuras de dos parcelas colindantes a las instalaciones municipales de Las Calandrias

- No supone alteración de la clasificación de suelo

- Queda desechada la posibilidad de delimitar una actuación de transformación urbanística en los terrenos objeto de la innovación.

- No afecta a los sistemas de espacios libres y zonas verdes y permanece inalterada la proporción actual de espacios libres que tiene la ciudad.

- No implica pérdida de funcionalidad de las redes infraestructurales.

- Los usos y actividades nuevas que se puedan autorizar se ajustarán al mismo régimen que el ya establecido para el suelo no urbanizable de carácter natural o rural, subcategoría de secano en el planeamiento vigente, equivalente al suelo rústico común en la LISTA.

20. De conformidad con el artículo 75 Ley 7/2021, corresponde a los municipios las competencias relativas a la aprobación de todos los instrumentos de ordenación urbanística y sus innovaciones; sin perjuicio de que la Consejería competente en ordenación del territorio emita (en el plazo máximo de tres meses) informe preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística que es vinculante en los instrumentos de ordenación urbanística general.

21. La presente innovación, al tratarse de terrenos de suelo no urbanizable (rústico común, sin posibilidad de actuación de transformación) no comporta nuevas cesiones de suelo público, así como la ejecución nuevas infraestructuras públicas, que requieran su mantenimiento y conservación por parte la administración local. Por ello, los gastos corrientes correspondientes al último presupuesto municipal liquidado, en concepto de mantenimiento y conservación de infraestructuras, no van a verse alterados.

22. La presente Innovación no tiene incidencia sobre el estudio económico financiero (EEF) del Plan General vigente y el efecto que produce sobre la inversión total prevista para la construcción del modelo establecido en el Plan General del 2009 es neutro.

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

Ayuntamiento de Jerez

1R28M5V0R6403Q3

Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.

Cecilia García González,
Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

Ayuntamiento de Jerez

REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA

11. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PUBLICA

En materia de participación el marco legal de referencia lo constituye la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), concretamente en su artículo 10, y su correspondiente Reglamento General (artículo 7 y 8).

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

Se disponen en este apartado las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de éstas y de la información pública, de conformidad con lo establecido en el artículo 62 de la LISTA y el 85 del su Reglamento General.

La memoria de participación, conforme a la naturaleza y alcance la presente Modificación del PGOU de Jerez de la Frontera, desarrolla las siguientes cuestiones:

a. Medios técnicos y materiales para el fomento de la participación y el acceso a la información.

Se recuerda que al ser una innovación de un instrumento de ordenación urbanística general. Esta Modificación ha contado con acto preparatorio, conforme a lo establecido en el artículo 76 de la LISTA en relación con las Consultas previas.

Por ello, en fecha 4 de febrero de 2022 y , RGE número 15857, la entidad Valoriza Servicios Medioambientales, S.A., presentó solicitud al Excmo. Ayuntamiento de Jerez (en virtud de la Disposición Transitoria Segunda, Apartado 2 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del Territorio de Andalucía) para que procediera a incoar expediente de Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) dirigido a la subsanación del error en la calificación del Sistema General de Infraestructuras Urbanas, eliminando la afección que se hace en los terrenos de titularidad privada, exponiendo en su solicitud el alcance de la innovación.

Posteriormente, mediante Resolución de la Alcaldesa de Jerez de la Frontera de fecha 11 de marzo de 2022 se ordenó realizar **Consulta Pública** previa a la tramitación del Documento de Modificación del PGOU de Jerez de la Frontera relativa a la calificación de Sistema General de Infraestructuras Urbanas con el uso detallado de Residuos Sólidos Urbanos en Suelo No Urbanizable, siendo **publicado el acuerdo en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento** , así como en la **página web y el portal de Transparencia municipal ubicado en la sede electrónica del Ayuntamiento (www.jere.es)**

Tras ser publicada en la página web municipal la citada Resolución juntamente con el Anexo justificativo de la iniciativa, no se presentaron sugerencia o alegación alguna durante el plazo de exposición que culminó el día 13 de abril de 2022.

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

De otra parte, también se solicitó colaboración a la Consejería de Fomento, articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía. Se mantuvo una reunión el 13 de diciembre de 2021 con los servicios técnicos de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana en Sevilla, a la que también asistieron el Director de planeamiento del Ayuntamiento de Jerez, una jurídica y un arquitecto del equipo municipal y el responsable de la formulación coordinación y dirección jurídica del Documento de Innovación. En dicho encuentro se expuso el objeto y alcance de la Innovación

Con fecha 23 de mayo de 2022, se presentó en el Ayuntamiento escrito por la mercantil Valoriza Servicios Medioambientales, S.A, mediante el que se **solicita se admita la Documentación técnica** elaborada de la Modificación del PGOU de Jerez de la Frontera

y que, tras el examen de la documentación, se adopte acuerdo relativo a la aprobación del documento de Avance de la Modificación del PGOU referida, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 77 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, **ordene su publicación** con apertura de información pública para sugerencias y **remita al órgano ambiental** el Documento Ambiental Estratégico (junto al Borrador de la Modificación del PGOU) elaborado, a los efectos del inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (en adelante Ley GICA).

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

Posteriormente, con fecha 5 de julio de 2022 **se acuerda aprobar** el "AVANCE del Documento de Modificación del PGOU de Jerez de la Frontera relativa a la calificación de Sistema General de Infraestructuras Urbanas con el uso detallado de Residuos Sólidos Urbanos en Suelo No Urbanizable". **Publicar** el mencionado acuerdo de aprobación del "AVANCE del Documento de Modificación del PGOU de Jerez de la Frontera en el **Tablón de Edictos del Ayuntamiento**, así como en la **página web** y portal de Transparencia municipal ubicado en la sede electrónica del Ayuntamiento (www.jerez.es), por el plazo de VEINTE DÍAS HÁBILES.

b. Documentación que facilite la comprensión de la ordenación propuesta por la ciudadanía.

Se incorpora al documento de la Modificación del PGOU de Jerez de la Frontera relativa a la calificación de Sistema General de Infraestructuras Urbanas con el uso detallado de Residuos Sólidos Urbanos en Suelo No Urbanizable" un **Resumen Ejecutivo** para dar una visión precisa y sucinta del documento urbanístico **al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía**

c. Resultado de los procesos participativos.

A medida que se proceda a la tramitación correspondiente a las siguientes fases (Aprobación Inicial) del instrumento de ordenación urbanística (Modificación del PGOU), se incorporarán al presente apartado los resultados del proceso participativo.

d. Incidencia de los procesos participativos en la propuesta final de ordenación

Se añadirá, en su caso, al presente capitulo a medida que se realice la tramitación correspondiente del Documento de Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez.

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

12. INTEGRACIÓN DE LOS ASPECTOS AMBIENTALES DERIVADOS DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO EN INSTRUMENTO DE MODIFICACIÓN DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA.

La incorporación de los aspectos ambientales en la Innovación con carácter modificación menor del Plan General de Jerez de la Frontera con el objeto de subsanar errores técnicos del propio Plan, se ha llevado a cabo desde el inicio de la redacción de la modificación, dando cumplimiento a los considerandos de la Directiva sobre Planes y Programas y a la legislación básica estatal de evaluación ambiental.

La integración ha sido sustantivada con la asunción del Informe Ambiental Estratégico y las prerrogativas del Documento Ambiental Estratégico, emitido por la Delegación Territorial de Medio Ambiente de Cádiz con fecha de 14 de febrero de 2023.

Con posterioridad, mediante Resolución de 2 de marzo de 2023, de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Cádiz, se da publicidad al Informe Ambiental Estratégico. (BOJA nº44/2023).

El instrumento ambiental y procedimiento seguido por la modificación ha resultado una evaluación ambiental estratégica simplificada. A la luz del Informe Ambiental Estratégico, la propuesta de modificación no implica efectos ambientales significativos. En este sentido, sabiendo que en el procedimiento aplicado no es necesario elaborar un documento de integración, el órgano sustantivo entiende oportuno imbricar los aspectos ambientales en la memoria de modificación definitiva, atendiendo en forma a parte del art. 24. d) de la Ley 21/2013 de evaluación ambiental, en los siguientes apartados:

a) La integración del Informe Ambiental Estratégico en la propuesta final de la Modificación,
b) La integración del Documento Ambiental Estratégico en la propuesta final de Modificación,
c) y el resultado de las consultas realizadas y cómo éstas se han tomado en consideración. Este apartado se aportará una vez se produzca la información pública de la aprobación inicial.

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

12.1. LA INTEGRACIÓN DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO EN LA PROPUESTA FINAL DE LA MODIFICACIÓN.

El Informe Ambiental Estratégico resuelve sobre el instrumento de prevención ambiental de la modificación, debe someterse a evaluación ambiental estratégica con un procedimiento simplificado.

Entre las consultas internas efectuadas por el órgano ambiental, hay Servicios o Delegaciones que no han emitido informe, según se indica en el cuadro adjunto:

Consultas efectuadas		Fecha de consulta	Fecha de respuesta
D.T. de Cultura y Patrimonio Histórico (Cultura)		18/08/2022	-
D.T. de Salud y Familia. Servicio de Salud		18/08/2022	25/10/2022
D.T. de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Servicio de Urbanismo.		18/08/2022	02/09/2022
Ecologistas en Acción		18/08/2022	-
AGADEN		18/08/2022	-
D.T. Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de Cádiz	Sv. Gestión del Medio Natural	18/08/2022	24/10/2022
	Dominio Publico Hidráulico	18/08/2022	-
	Departamento de Residuos	18/08/2022	-
	Departamento de Vías Pecuarias	18/08/2022	-

La valoración ambiental explicitada en el Informe Ambiental Estratégico afirma que la Alternativa 2 de la "Modificación del Plan General de Ordenación de Jerez de la Frontera para subsanación de error en la calificación de terrenos en Suelo Rústico en "Zona de Bolaños"", en el término municipal de Jerez de la Frontera **no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente**, siempre y cuando se cumplan las especificaciones indicadas en el documento de planeamiento y en el documento ambiental estratégico. No obstante lo anterior, el plan deberá cumplir con el condicionado relacionado en el *apartado 5* así como al contenido de los restantes informes sectoriales que tengan carácter vinculante.

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

12.1.1. EL CONDICIONADO DEL APARTADO 5 DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

El condicionado del Informe Ambiental Estratégico se pronuncia en función de los servicios y departamentos afectados y las consultas a asociaciones vinculadas a la protección de la naturaleza en el siguiente sentido:

- **En relación a la materia de gestión del Medio Natural**, se afirma por parte del Servicio de Medio Natural la ausencia de inconvenientes para el desarrollo de la modificación.

- **En relación en materia de salud**, observa la ausencia de afección sobre la población cercana debido al carácter menor de la propuesta.

- **En materia de Urbanismo**, se indica por parte del Servicio de Urbanismo de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, que será durante la tramitación urbanística del instrumento de planeamiento cuando se elabore el informe en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

- **En materia de Dominio Público Hidráulico**, no se ha obtenido respuesta alguna por parte del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas de la Delegación Territorial de Cádiz. No obstante, si desde la notificación del Informe Ambiental Estratégico al promotor hasta la aprobación inicial del Plan se emitiera el informe solicitado en materia de Aguas, éste se tomará en consideración con carácter vinculante, para que sea tenido en cuenta en la redacción del documento de Planeamiento previo a la Aprobación Inicial del mismo.

  No obstante, el informe Ambiental Estratégico recuerda en esta materia, que deberá solicitarse informe sectorial preceptivo y vinculante en materia de aguas referido en el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía y en el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que será emitido tras la aprobación inicial del documento de planeamiento a solicitud del organismo competente en su tramitación. Además, cuando se solicite informe en materia de aguas, para la emisión de dicho informe la Administración Hidráulica podrá requerir al interesado documentación o información complementaria a dichos documentos, tras su estudio detallado y considerando los posibles cambios que se hayan producido respecto a las condiciones iniciales o de la normativa vigente.

  En materia de Aguas, la presente modificación, estará al condicionado que determine el mencionado informe sectorial preceptivo y vinculante de la Administración Hidráulica.

- **En materia de Vías Pecuarias**, no se ha obtenido respuesta alguna por parte del Departamento de Vías Pecuarias de la Delegación Territorial de Cádiz. A pesar de ello, si desde la notificación del Informe Ambiental Estratégico al promotor hasta la aprobación inicial del Plan se emitiera el informe solicitado en materia de Vías Pecuarias, éste tendrá carácter vinculante. En caso contrario, deberá solicitarse informe sectorial en materia de

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

Vías Pecuarias referido en el artículo 41 del Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías previo a la aprobación inicial del documento de planeamiento a solicitud del organismo competente en su tramitación.

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

- **En relación a residuos**, observa la correcta correspondencia de la propuesta de modificación con las parcelas asignadas, sin que haya alteraciones de actividad.

12.2. LA INTEGRACIÓN DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO EN LA PROPUESTA FINAL DE MODIFICACIÓN.

La innovación que se plantea aspira a subsanar un error puntual presente en el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Jerez de la Frontera (Cádiz) en relación a la calificación de un ámbito concreto cualificado actualmente como Sistema General de Infraestructuras. En cualquier caso, a pesar de constituir una incoherencia del propio Plan, la subsanación se entiende sometida al procedimiento de prevención ambiental por constituir una innovación del documento de planeamiento general y, debidamente justificada, como **modificación menor** del Plan General vigente.

En esta situación, se ha procedido a elaborar tres alternativas resultando la elección ambientalmente más adecuada la opción 2.

12.2.1. LAS ALTERNATIVAS Y LA JUSTIFICACIÓN DEL ESCENARIO ELEGIDO

La elaboración de las alternativas se ha llevado a cabo cumpliendo, en todo caso, con las determinaciones normativas que emanan de la legislación sectorial y urbanística, resultando tres posibles escenarios viables técnica y ambientalmente.

Con el objeto de centrar la lectura de las opciones planteadas sobre la geografía municipal, debemos poner en el punto de partida la admisión de un territorio contemporáneo, entendido éste, como una construcción cultural y palimpsesto de las relaciones entre el espacio urbanizado y el medio rural. Es por tanto adecuado recordar en este momento, que la virtud ambiental del territorio y su simbiosis ha sido y es fruto, de la equilibrada convivencia entre los factores del medio, el uso de los recursos y el desarrollo socioeconómico. Pero también es evidente que, en Jerez, se han desvirtuado parte de estas relaciones con el soporte ambiental a tenor de las importantes afecciones de origen antrópico, sobrepasando en este aspecto su capacidad de carga.

Es en esta atmósfera donde se plantean tres alternativas con el doble objetivo de paliar los conflictos urbanísticos y de gestión actuales, desde la medida de sus posibilidades -instrumento de planificación-, y por otra parte, alinear la subsanación del error con los fundamentos que sustentan las estrategias urbanas, rurales y ambientales más exigentes. Las claves de valoración de las tres propuestas deben interpretarse por tanto, bajo unas relaciones sistémicas de todos los elementos-factores que constituyen el territorio: ambientales, sociales, económicos y culturales; en definitiva **la valoración se enfoca para la consecución de una sostenibilidad global** de la propia modificación.

Aunque esta noción de sostenibilidad nació de la disciplina económica y financiera de los años 70, hoy es clara su aplicación en el ámbito del medio ambiente y evaluación de las acciones sobre el territorio, que pretende expresar el equilibrio entre las actividades y la conservación del territorio basada en la compatibilidad del desarrollo social y cultural en un espacio determinado. Por ello, podemos hablar al menos de tres dimensiones en la sostenibilidad de cualquier

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

alternativa: la dimensión ambiental, la dimensión económica y la dimensión social-cultural frente a las visiones más parciales y sectarias de la sostenibilidad en un mundo global.

Las alternativas que se han considerado reflejan por tanto, una valoración en base a tres nociones, con el objeto de ponderar todos los aspectos que se derivan de las propuestas, en la que hemos considerado su viabilidad técnica y ambiental. Se reconoce también, el peso específico de lo ambiental y de lo social, debiendo ser catalizados frente a la dimensión mercantilista del suelo y de la visión oportunista de interés particular.

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

Con estas claves en la valoración de las alternativas se pretende finalmente, contemplar de forma ajustada, todos los aspectos de un territorio compuesto, además de la dimensión ambiental, por unas variables sociales, culturales y económicas como medidas creíbles que debe hacer proporcionar una convivencia amistosa entre hombre y medio. Para ello se exponen los objetivos que mejor definen la sostenibilidad global y de este modo se verá qué alternativa se ajusta con mayor fidelidad a la pretendida opción ambientalmente más viable para la subsanación del error.

Es evidente que existen objetivos que no se ajustan al objeto de la modificación, no obstante se mantienen por la relación simbiótica existente entre la actividad de la ciudad y la necesidad de gestionar los residuos procedentes precisamente del metabolismo urbano.

12.2.2. LOS OBJETIVOS AMBIENTALES PARA LA SOSTENIBILIDAD GLOBAL DE LA MODIFICACIÓN

Cualquier propuesta sobre el territorio debe asumir la necesaria convergencia con las prerrogativas sectoriales. El avance en los últimos tiempos sobre la concienciación de acometer medidas conducentes a la sostenibilidad global ha estimulado la investigación y producción científica, resultando consensuados objetivos ambientales incluidos en las estrategias en diferentes escalas de consecución, en todo caso, ineludibles para cualquier propuesta en el territorio y en particular, para esta propuesta de Modificación.

Por ello, la evaluación de las alternativas deben mostrar el grado de fidelidad y/o cumplimiento con los objetivos ambientales contenidos en las estrategias ambientales, siempre atendiendo a una concepción de sostenibilidad global del marco ambiental de Jerez y a la capacidad de acción del propio instrumento urbanístico. Los objetivos que evalúan las tres alternativas son los siguientes:

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

A) PLAN INTEGRAL DE RESIDUOS DE ANDALUCÍA. HACIA UNA ECONOMÍA CIRCULAR EN EL HORIZONTE 2030

Objetivo 1. Garantizar una adecuada gestión de la totalidad de los residuos generados y trasladados en el territorio, procurando el estricto cumplimiento del orden jerárquico establecido en la directiva comunitaria en materia de residuos.

Objetivo 2. Impulsar la innovación, en el ámbito de aquellas iniciativas que favorezcan las mejoras en los procesos de producción encaminadas a un uso más eficaz de los recursos y a una menor generación de residuos, a que el valor de los productos y materiales se mantenga durante el mayor tiempo posible, así como a un aumento de la reutilización, la reciclabilidad y la valorización material que implique una reducción de la eliminación.

Objetivo 3. Favorecer la simbiosis industrial de forma que los subproductos generados en unas actividades se conviertan en las materias primas de otras. Fomentar la utilización,

por parte de las empresas, de materias primas secundarias para aprovechar al máximo los recursos materiales y energéticos contenidos en los residuos y reducir, en lo posible, el consumo de recursos naturales.

Objetivo 4. Aplicar el principio de responsabilidad del productor a los agentes que ponen en el mercado productos que con su uso se convertirán en residuos, y el principio de «quien contamina, paga» a los generadores de residuos.

Objetivo 5. Reducir el vertido de los rechazos procedentes de los procesos de valorización y de la fracción de residuos no reciclables mediante su valorización.

Objetivo 6. Analizar la eficiencia de los actuales sistemas de recogida, optimizar los tratamientos y efectuar una evaluación integrada de los procesos completos de gestión, desde la producción hasta la gestión final.

Objetivo 7. Impulsar la construcción de cuantas instalaciones de valorización y eliminación sean necesarias, de forma que Andalucía sea autosuficiente en lo que a la gestión de todos sus residuos se refiere.

Objetivo 8. Disminuir la contribución al cambio climático de las actividades asociadas a la generación y la gestión de los residuos.

B) EN RELACIÓN A LA ESTRATEGIA ANDALUZA DE SOSTENIBILIDAD URBANA (EASU)

Objetivo 9. Promover el modelo compacto, diversa, eficiente y cohesionado socialmente.

Objetivo 10. Modificar la tendencia basada en el consumo de recursos, por otra fundamentada en la calidad, el uso razonable y sostenible de recursos, la información, el conocimiento y la cooperación entre los distintos componentes del sistema de ciudades.

Objetivo 11. Mejorar la calidad urbana de pueblos y ciudades y la calidad de vida de su ciudadanía, al mismo tiempo que se disminuye de forma urgente la dependencia de recursos no renovables.

Objetivo 12. Superar el modelo de desarrollo y crecimiento basado en el consumo de recursos naturales no renovables y en energías de origen fósil en el medio urbano y contribuir al cumplimiento de los objetivos de emisión fijados en los diferentes protocolos y acuerdos internacionales y, como consecuencia, al cumplimiento de los objetivos que, para la mitigación de los efectos del cambio climático, se contemplan en el Plan Andaluz de Acción por el Clima 2007-2012.

C) AGENDA URBANA ANDALUZA 2030 Y AGENDA URBANA ESPAÑOLA

Objetivo 13. Ordenar el territorio y hacer un uso racional del suelo, conservarlo y protegerlo.

Objetivo 14. Prevenir y reducir los impactos del cambio climático y mejorar la resiliencia.

Objetivo 15. Hacer una gestión sostenible de los recursos y favorecer la economía circular.

Objetivo 16. Impulsar y favorecer la economía urbana.

Objetivo 17. Liderar y fomentar la innovación digital.

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025
RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

Objetivo 18. Mejorar los instrumentos de intervención y gobernanza.

D) ESTRATEGIA ANDALUZA DE DESARROLLO SOSTENIBLE Y ODS-2030

Objetivo 19. Conservar y utilizar de forma sostenible los océanos, mares y recursos marinos para lograr el desarrollo sostenible.

Objetivo 20. Proteger, restaurar y promover la utilización sostenible de los ecosistemas terrestres, gestionar de manera sostenible los bosques, combatir la desertificación y detener y revertir la degradación de la tierra, y frenar la pérdida de diversidad biológica.

Objetivo 21. Garantizar una vida sana y promover el bienestar de todos a todas las edades.

Objetivo 22. Garantizar la disponibilidad y la gestión sostenible del agua y el saneamiento para todas las personas.

Objetivo 23. Garantizar el acceso a una energía asequible, segura, sostenible y moderna para todas las personas.

Objetivo 24. Construir Infraestructuras resilientes, promover la industrialización inclusiva y sostenible y fomentar la innovación

Objetivo 25. Adoptar medidas urgentes para combatir el cambio climático y sus efectos.

E) ESTRATEGIA ANDALUZA DE GESTIÓN INTEGRADA DE LA BIODIVERSIDAD.

Objetivo 26. Implementar un marco instrumental adecuado para acometer el objetivo de frenar la pérdida de biodiversidad en sus diferentes escalas y recuperar servicios ecosistémicos.

Objetivo 27. Impulsar un modelo de desarrollo sostenible que consolide la puesta en valor de la biodiversidad y refuerce su función como recurso generador de bienes y servicios (capital natural).

Objetivo 28. Consolidar un modelo de gestión integrada de la biodiversidad a través de la coordinación interadministrativa y el desarrollo de las políticas sectoriales estratégicas.

F) ESTRATEGIA ESPAÑOLA DE CAMBIO CLIMÁTICO Y ENERGÍA LIMPIA HORIZONTE 2007-2012-2020.

Objetivo 29. Asegurar la reducción de las emisiones de GEI en España, dando especial importancia a las medidas relacionadas con el sector energético. Según el inventario nacional, siguiendo la clasificación IPCC, en el año 2005, el total de las emisiones relacionadas con el procesado de la energía fueron el 78,87% de las emisiones nacionales.

Objetivo 30. Contribuir al desarrollo sostenible y al cumplimiento de los compromisos de cambio climático fortaleciendo el uso de los mecanismos de flexibilidad basados en proyectos.

Objetivo 31. Impulsar medidas adicionales de reducción en los sectores difusos.

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

Objetivo 32. Aplicar el Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático (PNACC) promoviendo la integración de las medidas y estrategias de adaptación en las políticas sectoriales.

Objetivo 33. Garantizar la seguridad del abastecimiento de energía fomentando la penetración de energías más limpias, principalmente de carácter renovable, obteniendo otros beneficios ambientales y limitando la tasa de crecimiento de la dependencia energética exterior.

Objetivo 34. Impulsar el uso racional de la energía y el ahorro de recursos tanto para las empresas como para los consumidores finales.

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

G) ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD DE LA COSTA (2007, MARM) Y ESTRATEGIA ANDALUZA DE GESTIÓN INTEGRADA DE ZONAS COSTERAS.

Objetivo 35. La protección y conservación de la integridad de los sistemas litorales y marinos.

Objetivo 36. La garantía del acceso y del uso público a la costa para los usos comunes acordes con su naturaleza.

Objetivo 37. La recuperación y transformación del borde marítimo en los tramos urbanizados y degradados.

H) ESTRATEGIA NACIONAL DE ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO Y ESTRATEGIA ANDALUZA ANTE EL CAMBIO CLIMÁTICO

Objetivo 38. Aumentar la capacidad de absorción de CO2 de la atmósfera por las formaciones vegetales.

Objetivo 39. Promover una mayor integración de la planificación territorial y urbanística con la de transporte, desarrollando los mecanismos de coordinación y cooperación administrativa, especialmente en los ámbitos urbanos.

Objetivo 40. Integrar criterios ambientales en los planes, programas y actuaciones de desarrollo del PEIT; así como realizar un seguimiento de los objetivos y acciones clave contempladas en el sector del transporte, junto con su interacción con otras políticas energéticas, industriales, económicas, ambientales, etc.

I) ESTRATEGIA ESPAÑOLA DE MOVILIDAD SOSTENIBLE.

Objetivo 41. Mejorar la eficiencia de los diferentes sistemas de movilidad sostenible al mismo tiempo que se disminuyen los efectos negativos de las infraestructuras lineales sobre los espacios protegidos, la conservación de la biodiversidad, la fragmentación del territorio y el paisaje.

Objetivo 42. Contribuir a la reducción necesaria del porcentaje de las emisiones procedentes del sector del transporte para la consecución del objetivo nacional en el total GEI en España.

Objetivo 43. Conseguir la mejora de la calidad del aire, en especial en el ámbito urbano, mediante la disminución de los niveles de concentración de los contaminantes atmosféricos, así como evitar la superación de los estándares de ruido.

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

J) ESTRATEGIA DE PAISAJE DE ANDALUCÍA.

Objetivo 44. Impulsar la recuperación y mejora paisajística del patrimonio natural.

Objetivo 45. Cualificar los espacios rurales

Objetivo 46. Cualificar los paisajes asociados a actividades productivas.

Objetivo 47. Cualificar las infraestructuras de transporte, energía y telecomunicaciones.

Objetivo 48. Implementar instrumentos de gobernanza paisajística.

K) ESTRATEGIA ANDALUZA DE GESTIÓN INTEGRADA DE LA GEODIVERSIDAD

Objetivo 49. Conservación y protección de la Geodiversidad Andaluza a través, entre otras opciones, su incorporación a los instrumentos de planificación ambiental y sectorial.

L) LA ESTRATEGIA ENERGÉTICA DE ANDALUCÍA 2020.

Objetivo 50. Reducir un 25% el consumo tendencial de energía primaria.

Objetivo 51. Aportar con energías renovables el 25% del consumo final bruto de energía.

Objetivo 52. Autoconsumir el 5% de la energía eléctrica generada con fuentes renovables.

Objetivo 53. Descarbonizar en un 30% el consumo de energía respecto al valor de 2007.

Objetivo 54. Mejorar en un 15% la calidad del suministro energético

M) PLAN DIRECTOR PARA LA CONECTIVIDAD ECOLÓGICA DE ANDALUCÍA.

Objetivo 55. Reforzar la funcionalidad de los ecosistemas andaluces en un sentido amplio, mediante el desarrollo de medidas y acciones orientadas a la recuperación y restauración de procesos ecológicos y de servicios proporcionados por los ecosistemas y a través del impulso de soluciones basadas en la naturaleza.

Objetivo 56. Reforzar la conectividad ecológica entre los hábitats de interés comunitario presentes en Andalucía y mejorar la coherencia e integración, de dichos hábitats y de la Red Natura 2000, en el contexto general del territorio andaluz.

Objetivo 57. Reforzar la conexión entre las poblaciones y hábitats de las especies andaluzas, reduciendo los efectos de la fragmentación del paisaje sobre la flora y la fauna silvestre y mejorando, en general, el estado el estado ecológico de las especies amenazadas.

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

12.2.3. EVALUACIÓN Y VALORACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS

Los objetivos ambientales recopilados pretenden ser los principales tutores de evaluación para las tres alternativas planteadas. El grado de cumplimiento por parte de las alternativas, obedece a la asunción entre sus determinaciones y/o propuestas de una sostenibilidad global de los propios objetivos ambientales planteados. La evaluación por tanto pretende obtener el grado de cumplimiento o similitud valorando la idoneidad ambiental según se indica en la codificación siguiente:

Grado de cumplimiento de los objetivos			
Bajo o nulo (0)	Puntual (1)	Parcial (2)	Alto (3)

En consonancia con el método cuantitativo, la alternativa con mayor valoración, debe obedecer al escenacio ambientalmente más viable frente a otras opciones. La sostenibilidad global de las propuestas se establecen en función del % de desempeño con la siguiente relación:

Grado de sostenibilidad global		
Bajo o nulo (<37%)	Media (<60%)	Alta (<80%)

La valoración de las alternativas en función del cumplimiento de los objetivos entre sus determinaciones e idoneidad para la sostebilidad global es la siguiente:

	ALT 0	ALT. 1	ALT. 2		ALT. 0	ALT. 1	ALT. 2
Objetivo 1.	1	2	3	Objetivo 30.	1	2	2
Objetivo 2.	1	2	3	Objetivo 31.	1	1	1
Objetivo 3.	1	2	3	Objetivo 32.	1	2	2
Objetivo 4.	1	2	2	Objetivo 33.	2	2	2
Objetivo 5.	1	2	3	Objetivo 34.	1	1	2
Objetivo 6.	0	2	3	Objetivo 35.	2	2	2
Objetivo 7.	0	1	3	Objetivo 36.	2	2	2
Objetivo 8.	1	2	3	Objetivo 37.	1	1	1
Objetivo 9.	1	2	2	Objetivo 38.	1	2	2
Objetivo 10.	2	2	2	Objetivo 39.	1	2	3
Objetivo 11.	1	2	3	Objetivo 40.	1	2	3
Objetivo 12.	1	2	3	Objetivo 41.	1	2	2
Objetivo 13.	0	2	3	Objetivo 42.	1	2	2
Objetivo 14.	1	2	2	Objetivo 43.	1	1	3
Objetivo 15.	1	2	2	Objetivo 44.	1	2	2
Objetivo 16.	1	2	3	Objetivo 45.	1	2	3
Objetivo 17.	1	2	3	Objetivo 46.	1	2	3
Objetivo 18.	0	2	3	Objetivo 47.	1	1	1
Objetivo 19.	2	2	2	Objetivo 48.	1	2	3
Objetivo 20.	1	2	2	Objetivo 49.	0	1	1
Objetivo 21.	2	2	2	Objetivo 50.	0	1	2
Objetivo 22.	1	2	2	Objetivo 51.	1	1	2
Objetivo 23.	1	2	3	Objetivo 52.	1	1	2
Objetivo 24.	1	2	3	Objetivo 53.	0	0	1
Objetivo 25.	1	2	2	Objetivo 54.	1	1	1
Objetivo 26.	1	2	2	Objetivo 55.	1	2	2
Objetivo 27.	1	2	2	Objetivo 56.	1	2	2
Objetivo 28.	1	2	2	Objetivo 57.	0	1	2
Objetivo 29.	1	2	2				

SOSTENIBILIDAD GLOBAL de la Modificación	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
	55/32,16%	100/58,48%	130/76,02%

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025
RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

12.2.4. JUSTIFICACIÓN DEL ESCENARIO ELEGIDO

La valoración de las opciones planteadas ofrece un su conjunto una apuesta por la sostenibilidad, en el que el peso de lo ambiental y la gestión urbanística (materia social) se pondera fundamentalmente por la incorporación de los criterios sobre el fomento de la biodiversidad, la responsabilidad social y la construcción de un amparo legal para el desarrollo de actividades que luchan frente al cambio climático.

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

La Alternativa 0 mantiene un grado de sostenibilidad global baja o nula inducido principalmente por la incapacidad del propio Plan por corregir los errores en la categorización de parte del suelo rústico y adaptarse a las nuevas determinaciones territoriales y sectoriales desde su aprobación definitiva hasta hoy. Frente a la propuesta pasiva, la Alternativa 1 ofrece un el grado de sostenibilidad por encima del 55% (grado de sostenibilidad media), a pesar de ser una propuesta actualizada respecto a la opción vigente, por el contrario, la tramitación planteada puede ocasionar conflictos legales que hoy se quieren subsanar. Esta última opción, una alternativa es carente en la posibilidad de asumir nuevos retos ambientales, por lo que se fundamenta una opción más viable en la Alternativa 2.

La Alternativa 2 es una evolución hacia criterios urbanísticos en la categorización consciente de la presencia de activos ambientales y de la necesidad del funcionamiento de la ciudad, por ello, asume la existencia de los vectores naturales como el paisaje de la zona, permite esta opción el desarrollo de actividades de investigación en materia de residuos y asegura la valorización de los residuos de lodos, entre otras actividades afines.

La Alternativa 2 ofrece un grado de convergencia notable con una valoración alta-muy alta al asumir la necesidad de hacer una corrección y regulación adecuada de usos a favor de: la coordinación interadministrativa, la confianza del administrado, la biodiversidad del ámbito y la sostenibilidad de los recursos, además de la asunción de los patrones físicos territoriales y los factores de mitigación/adaptación frente al cambio climático.

Se ha mantenido hasta ahora la viabilidad ambiental y técnica de las opciones de subsanación planteadas. Frente a un escenario indiferente con las nuevas aspiraciones urbanísticas y ambientales (Alternativa 0), las Alternativas 1 y 2 manifiestan la intención de dar cumplimiento a los objetivos urbanísticos y ambientales del Plan General y de adaptarse, mediante las determinaciones necesarias, a los nuevos planteamientos vigentes y futuros explícitos en las estrategias, planes y programas interadministrativos.

La valoración cuantitativa anterior viene a apoyar la elección de la Alternativa 2 como el escenario más adecuado para la subsanación del error mediante el desarrollo de la Modificación del Plan.

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

12.2.5. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

El emplazamiento de los terrenos objeto de modificación en el suelo rural de Jerez están siendo objeto de una actividad técnica ligada al funcionamiento de los asentamientos urbanos de la zona, en concreto se desarrolla las tareas de reciclaje, gestión de residuos no peligrosos y valorización de los lodos procedentes de la EDAR.

Este ámbito en el límite de la unidad de campiña cerealista es conocido como complejo de Las Calandrias y hoy un equipamiento esencial e imprescindible para el adecuado funcionamiento de los asentamientos urbanos y en aplicación de las políticas sobre el paradigma sostenibilidad. Se reconoce por tanto unos terrenos ocupados históricamente por una actividad destinada a

la recuperación y valorización de residuos donde las virtudes ecológicas y naturales no están presente debido al grado de transformación. En este escenario de partida se pretende justificar la aplicación del procedimiento simplificado de la subsanación, para la que se ha optado por una alternativa 2 de Modificación del Plan.

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

Se debe poner también de manifiesto, con el fin de evitar cualquier tipo de dudas, la vigencia de las autorizaciones ambientales (integrada o unificada) de las actividades que se desarrollan. En consecuencia, el procedimiento simplificado del instrumento de Evaluación Ambiental Estratégico se fundamenta en al menos tres claves sustanciales:

a) En relación a los valores ambientales presentes en la parcela y la sinergia de la subsanación propuesta en el paraje donde se ubica el complejo Las Calandrias.

b) Sobre la consideración del tipo de modificación del Plan, por señalarse en la normativa ambiental, de carácter menor.

c) Sobre la ausencia de alteración del modelo urbano-territorial establecido por el vigente Plan.

A. MOTIVACIÓN EN RELACIÓN A LA AUSENCIA DE EFECTOS SIGNIFICATIVOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

El inventario ambiental se ha elaborado con el mayor grado de detalle permitido en función de la información oficial y fuentes de orden científico y académico. En síntesis, los activos ambientales presentes en la parcela son inapreciables enmarcados en un paisaje reconocible, abierto de los suelos de vega del río Guadalete y la alomada campiña. Al margen de las virtudes paisajísticas del contexto, en el ámbito no se han hallado elemento custodiados que puedan catalizar el valor de este paraje, como:

- vías pecuarias o condición de monte público,
- espacios naturales protegidos,
- hábitats de interés comunitario,
- especies de fauna o flora de interés (amenazada o vulnerable).

Por otra parte, el resultado del análisis y proceso de la evaluación de la alternativa globalmente más sostenible ha dispuesto la corrección que se pretende llevar a cabo es ambientalmente insignificante y compatible y que por tanto, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente conforme a los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

B. MOTIVACIÓN EN RELACIÓN AL CARÁCTER MENOR DE LA PROPUESTA DE SUBSANACIÓN

La Ley de Gestión Integral de la Calidad Ambiental de Andalucía establece, en asunción de la Ley estatal, los instrumentos y los procedimientos de éstos a los que están sometidos determinados planes y programas. Para los planes y programas de instrumentos urbanísticos que cumplan con el art. 40.3 de la Ley GICA, están sometidos al procedimiento simplificado de Evaluación Ambiental Estratégica conforme se establece en el art. 36 de la misma. El punto 2 del Articulo 36 ámbito de Aplicación, define las actuaciones sujetas a este tipo de evaluación ambiental.

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

*a) Las **<u>modificaciones menores</u>** de los planes y programas previstos en el apartado anterior.*

b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso de zonas de reducida extensión a nivel municipal.

c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

d) Los instrumentos de planeamiento urbanístico señalados en el artículo 40.3.

3. No estarán sometidos a evaluación ambiental estratégica los siguientes planes y programas:

a) Los que tengan como único objeto la defensa nacional o la protección civil en casos de emergencia.

b) Los de carácter financiero o presupuestario

La innovación con carácter de Modificación se ajusta al carácter de MODIFICACIÓN MENOR, según la define la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental en el apartado 2 del art. 5:

f) "Modificaciones menores": cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.

Conforme a esta regulación la innovación pretendida del Plan General puede considerarse como una **modificación menor** -a los efectos de determinar el procedimiento ambiental estratégico- en la media que no tiene el alcance de una variación de las estrategias, directrices o propuestas de ordenación (establecidas voluntariamente) sino la subsanación del error en la calificación de sistema general de infraestructuras de dos parcelas colindantes a las instalaciones para hacerlas coincidir con la propuesta justificada en la Memoria de Ordenación del PGOU de 2009 de no precisar la ampliación de aquellas instalaciones en terrenos privados por resultar suficientes los terrenos municipales.

En este supuesto, la subsanación del error debido a la incoherencia entre los documentos del Plan estaría sometido a un procedimiento simplificado, puesto que no se altera las estrategias, directrices y propuestas establecidas, si bien se persigue la continuidad de la actividad que para estos terrenos tiene asignada el Plan General de Jerez de la Frontera, además de colaborar en labores de investigación al objeto de los usos técnicos asignados al sistema general.

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

C. SOBRE LA AUSENCIA DE ALTERACIÓN DEL MODELO URBANO-TERRITORIAL ESTABLECIDO POR EL VIGENTE PLAN.

La propuesta de modificación viene a subsanar los errores de calificación del sistema general de infraestructuras sito en el paraje de Las Calandrias con el objeto de establecer, por una parte: (a) una correcta coherencia entre los documentos que componen el Plan; y por otra:

(b) permitir la continuidad de las actividades actualmente en funcionamiento en los terrenos de propiedad privada.

Se debe poner de manifiesto por tanto que la propuesta de modificación NO se altera los usos asignados a las parcelas, ni los límites actualmente establecidos, sino la categoría de sistema general en suelo rústico (agrícola) a suelo rústico común agrícola.

En todo caso, el presente documento se realiza en base al procedimiento establecido en el Articulo 39 de evaluación ambiental estratégica simplificada para la emisión del Informe Ambiental Estratégico de la Ley 3/2015 de 29 de diciembre de Medidas en materia de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, Tributaria y de Sanidad Ambiental. (Boja de 12 de enero de 2016).

Artículo 39 Procedimiento de la evaluación ambiental estratégica simplificada para la emisión del informe ambiental estratégico

1. *El promotor de los planes y programas incluidos en el artículo 36 apartado 2 presentará ante el órgano ambiental, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico, que contendrá, al menos, la siguiente información:*

   a) *Los objetivos de la planificación.*

   b) *El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.*

   c) *El desarrollo previsible del plan o programa.*

   d) *Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.*

   e) *Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.*

   f) *Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.*

   g) *La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.*

   h) *Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.*

   i) *Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medioambiente de la aplicación del plan o programa.*

   j) *La incidencia en materia de cambio climático, según lo dispuesto en la Ley de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.*

   k) *Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.*

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025
RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

No obstante, el **Informe Ambiental Estratégico** podrá determinar si el instrumento de modificación debe someterse a una Evaluación Ambiental Estratégica con procedimiento ordinario al entender que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, o por el contrario, que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en dicho Informe.

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

12.2.6. INTEGRACIÓN DE LOS ELEMENTOS MÁS SENSIBLES, CAMBIO CLIMÁTICO Y MEDIDAS CORRECTORAS.

El resultado del análisis del medio en el que se emplaza la modificación, indica la ausencia de incidencia o efectos significativos sobre el medio ambiente y las adversidades producidas por el cambio climático. Las medidas correctoras o paliativas están encaminadas a reducir cualquier impacto negativo en caso de llevarse a cabo cualquier obra necesaria en las instalaciones.

En suma, la modificación no supone efectos relevantes sobre el medio físico-natural y los procesos ecológicos, según el análisis de Estudio Ambiental Estratégico

Incidencias al medio ambiente atmosférico

La modificación normativa sobre los suelos no afecta a las actividades que actualmente se están desarrollando y tampoco supondrá un incremento de los factores desencadenante de una mayor polución a la atmósfera. Las actividades de reciclado y reutilización de materias que se pretende mantener, contribuyen en una medida relativamente pequeña a las **emisiones de gases de efecto invernadero** {GEi) NOx, S02 y CO siendo las emisiones principales las correspondientes al consumo eléctrico y la combustión de los motores de los vehículos en proceso de transporte de mercancías y por la actividad generadora de contenidos particulados en las atmósfera.

Contaminación acústica: la contaminación acústica actual está determinada por la presencia de vías de comunicación o en cualquier caso, por el propio desarrollo diario de la jornada laboral en el complejo de las Calandrias no afectando a asentamientos urbanos del emplazamiento inmediato. Por su parte, el movimiento de vehículos pesados en la planta y en las principales vías de conexión, estas son: CA3113 y CA3109 son focos potenciales de emisión acústica por el tránsito de los vehículos.

Cualquiera de las alternativas supone una afección de la huella acústica del trasiego de vehículos pesados, si bien la opción seleccionada permite una mejor gestión de la movilidad interna de la planta de Las Calandrias en Jerez.

Contaminación lumínica, aquí no se introduce una nueva actividad en el suelo rústico, sino que ya existe y están en funcionamiento. Cualquier contaminación lumínica al cielo oscuro, no afecta a espacios naturales protegidos, no obstante, en la planta se lleva a cabo una política de ahorro energético y de minimización de la proyección al cielo oscuro. Se favorece en todo momento el ahorro energético y evita en todo momento la contaminación lumínica.

Afección sobre la variable agua (consumos hídricos, hidrología/geología).

La afección provocada por la corrección en la normativa urbanística (todas las alternativas) sobre la variable hidrología/geología, presenta un impacto inocuo sobre los factores ambientales al saber que no se alterarán escorrentías algunas, ni existirá modificación de la huella de infiltración.

En la fase de funcionamiento la afección sobre esta variable, está determinada por la superficie de impermeabilización ocupada por la construcción de los edificios y por los aumentos

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

de consumos hídricos relacionados con la fase de funcionamiento de la planta de reciclado. En este sentido, no se prevé el incremento de los consumos de agua, salvo ampliación de las instalaciones que puedan requerir aporte adicional.

Cualquier alternativa planteada, salvo la situación actual, cumple con el mantenimiento y medidas de reducción de los consumos de agua. Por su parte, la Alternativa pasiva, incide en la necesidad reevaluar la gestión de la planta y en este aspecto, incidiría con una afección indeterminada sobre el conjunto del factor hidrología.

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

Afección sobre la geomorfología

La geomorfología del terreno no se verá modificada en dos de las tres alternativas por el evidente mantenimiento de la actividad, esto es en las alternativa 1 y 2. Por su parte, la no corrección del error en la normativa urbanística puede llevar al desmantelamiento de parte de las instalaciones, con el consecuente deterioro de una pieza ambiental con posibles movimientos de ladera si no se mantiene la vegetación en las áreas más inclinadas.

La magnitud del impacto de la alternativa 0 estaría en consonancia con los cambios y alteraciones de terrenos en baldío, en el que se pueden producir efectos negativos sobre la estabilidad de los taludes, afectando en este caso a las infraestructuras viarias, a las huellas inundables más cercanas y a la infraestructuras y canales de aguas de riego próximos.

Afección sobre el suelo

Toda ocupación del suelo de una alta aptitud agrológica supone una pérdida permanente de un recurso notable en el curso bajo del Guadalete. En este caso no estamos en unos suelos aptos para el desarrollo de una agricultura tradicional ligada el canal aluvial del río, sino en un ámbito híbrido entre escarpe y campiña con unas pendientes considerables para el desarrollo de una agricultura productiva. Partiendo de esta realidad, hay que señalar en su descarga ambiental, la superficie ocupada y el estado actual del ámbito:

- La superficie ocupada en este tipo de suelo no representa una gran extensión en relación a la cantidad de suelos de campiña y vega del término municipal de Jerez de la Frontera y mucho menor es la importancia si se compara con la cantidad de suelo existente de este tipo en la provincia de Cádiz.

- En relación al estado en el que se encuentra el suelo, el complejo de Las Calandrias han ido perdiendo sentido agrícola para orientarse a implantaciones técnicas urbanas alterando la estructura del suelo y devaluando su calidad hasta hoy.

En suma, la alternativa elegida no varía en cuanto al resto de opciones, sabiendo que el escenario 0 está encaminándose a un posible abandono de parte de la actividad.

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

Afección sobre la variable flora y fauna

Las acciones que pueden provocar una afección o eliminación de la vegetación y biotopos faunísticos están ligadas a la calidad de las especies vegetales presentes y podría ser el caso de mantener la alternativa 0.

La zona actualmente consiste en una parcela totalmente ocupada donde se han localizado algunas manchas de matorral mediterráneo en los suelos con una pendiente más pronunciada y en linderos. Respecto al área de movimiento necesaria para la actividad, no se hallan especies vegetales naturales ni fauna relevante para la biodiversidad de la unidad ambiental donde se

implanta. Por ello, la elección de la alternativa 2 permite mantener esta situación de actividad y resguardo de la vegetación protectora para los suelos más inclinados.

La Alternativa 2 supone le corrección del error en materia urbanística, sin que llegue suponer la alteración de la actividad, por el contrario, el resto de las alternativas pueden comportar decisiones a favor del abandono dejando la zona como un ámbito residual alterado.

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

Los impactos sobre la fauna, tienen la misma consideración que la vegetación. El actual funcionamiento permite mantener una actividad ya asumida por el entorno, donde la fauna presente se ha adaptado al hábitat resultante. El impacto si se aplica la alternativa 2 debe se insignificante al mantenerse las mismas condiciones físico-naturales del complejo de reciclaje.

Afección sobre el paisaje

Analizando los aspectos del paisaje es la Alternativa 2 la que pretende actuar sobre los problemas ambientales actuales y favorecer la integración de Las Calandrias en la localización actual. En este aspecto, se han realizado medidas de integración paisajística en su faceta visual, empleando cerramiento vegetativos perimetrales. También se han resguardado de cualquier riesgo, las zonas con mayor pendiente mediante la disposición de vegetación natural autóctonas.

El impacto por tanto del resto de alternativas que no supongan el mantenimiento de la actividad, puede provocar efectos significativos en el paisaje tanto en la unidad del tramo del Guadalete como en los alcores de la campiña que asoma a los suelos aluviales más bajos. Otro impacto previsible en todas las alternativas está determinado por el carácter estético e integrador dentro del paisaje de los futuros edificios, en este sentido las medidas de mimetización recogidas buscan minimizar impactos cromáticos y de las formas con el resto del paisaje circundante.

Afección sobre los consumos de recursos naturales.

En cuanto a recursos naturales, se ha analizado los consumos hídricos y energéticos para las distintas alternativas resultando la opción más eficiente la alternativa 2.

Afección al patrimonio histórico - artístico y natural

El área sobre el que tiene efecto la modificación/corrección de error de la normativa urbanística del PGOU de Jerez no afecta a patrimonio o bienes culturales.

Impactos sobre el bienestar de la población

Las afecciones que pueden producirse sobre la población pueden ser de varios tipos. En primer lugar, hay que decir la ausencia de asentamientos urbanos a menos de 1,5km por lo que se puede considerar un efecto difuso e indeterminado.

De mantenerse la actividad, los impactos sobre la población en términos de empleo y recursos económicos en las unidades familiares favorecerían los efectos positivos sobre la propia sociedad, debiéndose indicar que la seguridad urbanística de esta situación está recogida en la Alternativa 2, como garante de la opción más acertada.

Durante la fase de actividad, el impacto sobre el empleo y las actividades económicas son de carácter permanente, mientras esté en funcionamiento la instalación de las Calandrias. El efecto sería positivo por la demanda directa de empleo que generaría la presencia de una infraestructura urbana necesaria para la población.

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

12.3. VALORACIÓN AMBIENTAL GLOBAL DE LA MODIFICACIÓN

El desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez desde su aprobación definitiva es un hecho visible en la conformación de la nueva ciudad, las infraestructuras y el desarrollo del suelo rural, entre otros vectores evidentes. Es precisamente el uso y el desempeño de la norma urbanística municipal la que ha revelado ciertas incongruencias y erratas, optándose por la modificación como el medio ambiental, jurídico y técnico más viable para reconducir la interpretación de la misma. Esta modificación se considera una decisión menor en la estructura del Plan General, en la que no se clasifica nuevo suelo, sino la categoría de sistema general en suelo rústico (agrícola) a suelo rústico común agrícola.

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

El desarrollo de actividades de servicio de la ciudad y a la ciudadanía en los suelos del paraje conocido como Dehesa Bolaños, es hoy una realidad necesaria para el funcionamiento del sistema de reciclaje de residuos. No obstante, los gestores que están llevando a cabo inversiones en la mejora de estas instalaciones, deben tener la seguridad jurídica urbanística que le aporten la confianza para el desempeño que hasta ahora se realiza.

Aunque se trata de una corrección de errata y una modificación menor, la innovación del Plan se somete a Evaluación Ambienta Estratégica simplificada según se motiva justificadamente en el presente documento:

a) Por la escasa repercusión ambiental de un ámbito muy alterado por las dinámicas de las actividades actualmente vigentes.
b) La alternativa seleccionada no altera las condiciones ambientales actuales.
c) Por la mejora de las condiciones urbanísticas, ambientales y económicas de la zona donde se implanta el sector.
d) Por la consideración del tipo de modificación del Plan, señalada en la normativa ambiental, de carácter menor.
e) Sobre la ausencia de alteración del modelo urbano-territorial establecido por el vigente Plan.

Se pone también de manifiesto, con el fin de evitar cualquier tipo de dudas, la vigencia activa de las autorizaciones ambientales (integrada o unificada) de las actividades que se desarrollan.

Se han planteado tres alternativas incluyendo la “cero”, resultando según los criterios de sostenibilidad, una opción que se adapta con mayor grado de fidelidad a las premisas que hoy se imponen en la consecución de un medio ambiente de calidad para las generaciones venideras. La Alternativa 2 asume la corrección o subsanación del error sin que se altere el modelo urbano-territorial planteado. Esto es, el suelo con la categoría de Sistema General de Infraestructura en suelo rústico agrícola se corrige para ser suelo rústico común-agrícola.

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

En términos globales, los elementos ambientales más sensibles están relacionado con el paisaje debido al emplazamiento y la dimensión de las instalaciones de Las Calandrias, pero este hecho es el resultado de una situación ya consolidada. La modificación no viene alterar las variables ambientales ni los procesos naturales que escasamente están presentes en el ámbito, sabiendo que se trata de una corrección técnica en aras del futuro de su adecuada gestión. En cualquier caso, las obras si las hubiere, tienen prescritas medidas de integración paisajística y de fomento de la biodiversidad.

En suma, la Modificación propuesta tiene una repercusión ambiental mínima o nula, asumiendo la necesidad de adaptación y estableciendo medidas de mitigación frente al cambio climático de las instalaciones actuales, además de asumir el condicionado del Informe Ambiental Estratégico emitido por parte del órgano ambiental.

13. AFECCIONES TERRITORIALES

13.1. VÍAS PECUARIAS

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

Estos caminos y pasos tienen su origen en el traslado de los ganados a los pastos invernales en noviembre y a los estivales en mayo. La tradición de trashumar a pie a grandes distancias se ha ido perdiendo con el paso del tiempo, embarcando al ganado en camiones o ferrocarriles para su desplazamiento.

Actualmente las vías pecuarias conforman una inmensa red territorial que va más allá de su función ganadera primigenia, constituyendo un legado histórico de interés capital: son un elemento esencial en la ordenación del territorio, favorecen la diversificación del paisaje, especialmente en los entornos urbanos, fomentan la biodiversidad al posibilitar el intercambio genético de las especies vegetales y animales, y permiten el desarrollo de actividades de tiempo libre compatibles con el respeto a la conservación del medio natural.

Las vías pecuarias se clasifican atendiendo a sus dimensiones en:

- Cañadas: anchura máxima de 75 metros
- Cordeles: anchura máxima de 37,5 metros
- Veredas: anchura máxima de 20 metros

Estas vías principales articulan el territorio andaluz y se conectan entre sí a través de otras de anchura inferior llamadas ramales o coladas.

En el ámbito de la modificación no discurre vía pecuaria alguna que afecte a los propios terrenos, no obstante, por indicar la vía más cercana, el Proyecto de Clasificación de Jerez adscribe a la Cañada Real de la Isla o de Cádiz a Puerto Franco actualmente sin deslindar, parte a terrenos ocupados por usos agrícolas y parte, a la carretera local CA-3113, según se expresa en la siguiente imagen:

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

Así mismo, cualquier actuación contemplada como accesos, viales, tendidos, infraestructuras de abastecimiento, infraestructuras de saneamiento, etc., deberá ser previamente informada por el Departamento de Vías Pecuarias de la Delegación Territorial de Cádiz, y en el caso de que las actuaciones mencionadas afectasen al dominio público pecuario, deberá tramitarse expediente de usos compatibles o de ocupación según corresponda.

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

13.2. DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

La cuenca fluvial, en su conjunto, puede ser considerada como un sistema abierto. El término municipal de Jerez de la Frontera se encuentra fragmentado en dos grandes cuencas hidrográficas: la del Guadalquivir, la del Guadalete y en una menor medida la Cuenca del Guadiaro. La cuenca del Guadalete es la que ocupa una mayor extensión dentro del término, cuyo curso fluvial más importante da nombre a la cuenca, el río Guadalete.

Es el río Guadalete el cauce superficial de mayor importancia que transcurre por el municipio y el principal curso fluvial de la provincia de Cádiz desembocando en la Bahía de Cádiz por El Puerto de Santa María con influencia sobre la parcela en estudio.

Cabe destacar que próximo al ámbito de actuación discurre el arroyo Roa de la Bota, que atraviesa la parcela por su zona Norte. En planos se delimita la zona de policía y la zona de inundabilidad, con afección a construcciones. Ambas zonas quedan dentro de la parcela.

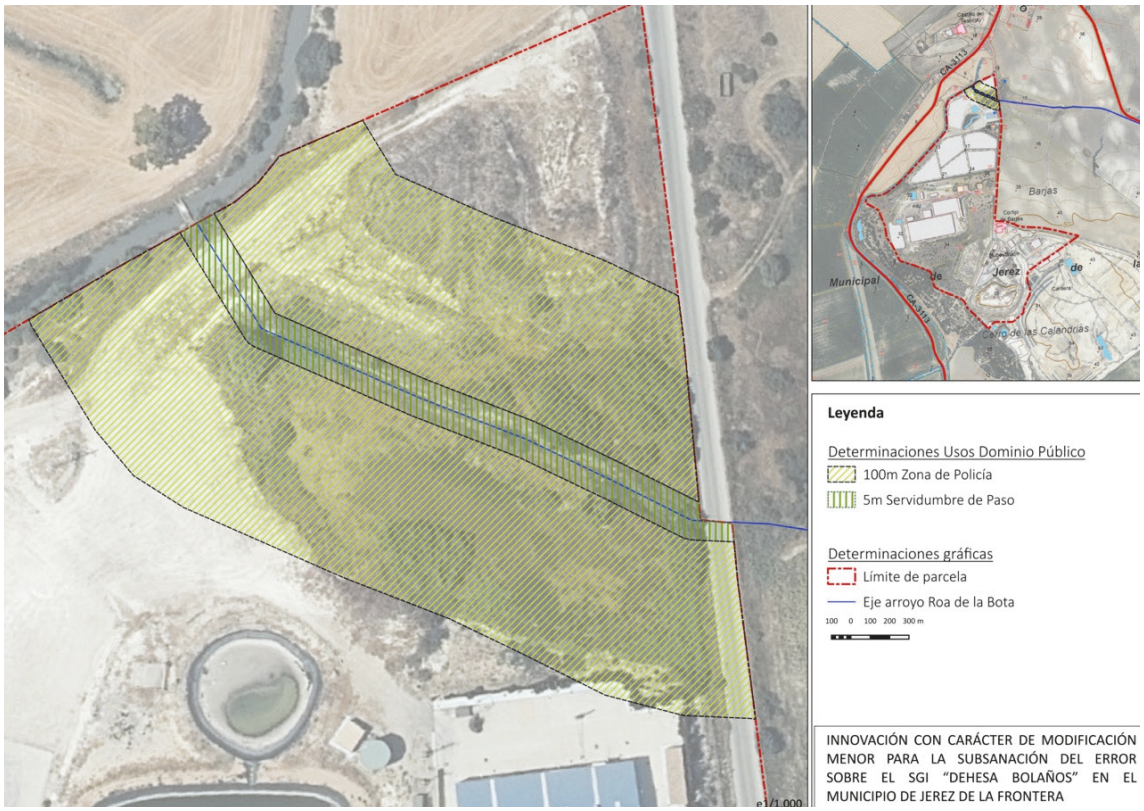
Limite zona de inundabilidad

El arroyo no se encuentra deslindado, por lo que se procede a realizar delimitación aproximada de las zonas de servidumbre y de policía al objeto de determinar sus usos posibles dentro de los terrenos de la modificación.

Los usos que se establecen en los suelos afectos en la modificación están conforme a lo establecido en el artículo 9 bis y 14 bis, del Real Decreto Legislativo 849/1986, de 11 de abril, por el que se desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el real decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio y sus sucesivas modificaciones.

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025



Delimitación técnica aproximada de las servidumbre del arroyo.

Artículo 9 bis. Limitaciones a los usos en la zona de flujo preferente en suelo rural.

Con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, de conformidad con lo previsto en el artículo 11.3 del TRLA, y sin perjuicio de las normas complementarias que puedan establecer las comunidades autónomas, se establecen las siguientes limitaciones en los usos del suelo en la zona de flujo preferente:

1. *En los suelos que se encuentren en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo rural del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, no se permitirá la instalación de nuevas:*

   a) *Instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión; o centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población; o parques de bomberos, centros penitenciarios, instalaciones de los servicios de Protección Civil.*

   b) *Edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso que incrementen la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie.*

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

c) Acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados.

d) Depuradoras de aguas residuales urbanas, salvo en aquellos casos en los que se compruebe que no existe una ubicación alternativa o, en el caso de pequeñas poblaciones, que sus sistemas de depuración sean compatibles con las inundaciones. En estos casos excepcionales, se diseñarán teniendo en cuenta, además de los requisitos previstos en los artículos 246 y 259 ter, el riesgo de inundación existente, incluyendo medidas que eviten los eventuales daños que puedan originarse en sus instalaciones y garantizando que no se incremente el riesgo de inundación en el entorno inmediato, ni aguas abajo. Además se informará al organismo de cuenca de los puntos de desbordamiento en virtud de la disposición adicional segunda. Quedan exceptuadas las obras de conservación, mejora y protección de las ya existentes.

e) Invernaderos, cerramientos y vallados que no sean permeables, tales como los cierres de muro de fábrica estancos de cualquier clase.

f) Granjas y criaderos de animales que deban estar incluidos en el Registro de explotaciones ganaderas.

g) Rellenos que modifiquen la rasante del terreno y supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe. Este supuesto no es de aplicación a los rellenos asociados a las actuaciones contempladas en el artículo 126 ter, que se regirán por lo establecido en dicho artículo.

h) Acopios de materiales que puedan ser arrastrados o puedan degradar el dominio público hidráulico o almacenamiento de residuos de todo tipo.

i) Infraestructuras lineales diseñadas de modo tendente al paralelismo con el cauce. Excepcionalmente, cuando se demuestre en que no existe otra alternativa viable de trazado, podrá admitirse una ocupación parcial de la zona de flujo preferente, minimizando siempre la alteración del régimen hidráulico y que se compense, en su caso, el incremento del riesgo de inundación que eventualmente pudiera producirse. Quedan exceptuadas las infraestructuras de saneamiento, abastecimiento y otras canalizaciones subterráneas así como las obras de conservación, mejora y protección de infraestructuras lineales ya existentes. Las obras de protección frente a inundaciones se regirán por lo establecido en los artículos 126, 126 bis y 126 ter.

2. Excepcionalmente se permite la construcción de pequeñas edificaciones destinadas a usos agrícolas con una superficie máxima de 40 m2, la construcción de las obras necesarias asociadas a los aprovechamientos reconocidos por la legislación de aguas, y aquellas otras obras destinadas a la conservación y restauración de construcciones singulares asociadas a usos tradicionales del agua, siempre que se mantenga su uso tradicional y no permitiendo, en ningún caso, un cambio de uso salvo el acondicionamiento museístico, siempre que se reúnan los siguientes requisitos:

a) No represente un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas.

b) Que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato, ni aguas abajo, ni se condicionen las posibles actuaciones

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

de defensa contra inundaciones de la zona urbana. Se considera que se produce un incremento significativo de la inundabilidad cuando a partir de la información obtenida de los estudios hidrológicos e hidráulicos, que en caso necesario sean requeridos para su autorización y que definan la situación antes de la actuación prevista y después de la misma, no se deduzca un aumento de la zona inundable en terrenos altamente vulnerables.

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

3. *Toda actuación en la zona de flujo preferente deberá contar con una declaración responsable, presentada ante la Administración hidráulica competente e integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización, en la que el promotor exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Dicha declaración será independiente de cualquier autorización o acto de intervención administrativa previa que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas, con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo. En particular, estas actuaciones deberán contar con carácter previo a su realización, según proceda, con la autorización en la zona de policía en los términos previstos en el artículo 78 o con el informe de la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA (en tal caso, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto). La declaración responsable deberá presentarse ante la Administración hidráulica con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad en los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización.*

4. *Para los supuestos excepcionales anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas.*

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

Es el río Guadalete el cauce superficial de mayor importancia que transcurre por el municipio y el principal curso fluvial de la provincia de Cádiz desembocando en la Bahía de Cádiz por El Puerto de Santa María con influencia sobre la parcela en estudio.

De conformidad con el informe del Servicios de Aguas de marzo de 2025, se incorpora un nuevo plano de información en el que se recoge, en el ámbito de la modificación, el límite del DPH del arroyo Roa de la Bota, sus zonas de protección y la delimitación de sus zonas inundables. Así mismo se recuerda que no es objeto de la presente modificación el cambio de categorías de suelo rústico en la zona de Bolaños. y que las edificaciones existentes no se encuentran afectadas por la inundabilidad para un periodo de retorno de 500 años.

13.3. AEROPORTUARIAS

En los planos de servidumbre aeronáuticas que acompañan al presente documento se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez de la Frontera que afectan al ámbito de la innovación, las cuales determinan las alturas (respecto a nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción o instalación (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), plantaciones,

modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (poste, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias.

Se constata que teniendo en cuenta las cotas del terreno, según cartografía disponible, y las cotas de las servidumbres aeronáuticas, y dado que en el ámbito de estudio el margen mínimo entre ambas es de 111 metros, se considera que hay cota, en principio, suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por las construcciones, instalaciones o plantaciones que pudieran permitirse a través de la "Modificación del Plan General de Ordenación de Jerez de la Frontera para la subsanación de error en la calificación de terrenos en suelo rústico en zona de Bolaños", las cuales, en cualquier caso, deberán de quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

En consecuencia, la presente innovación no poner, en ningún caso, en peligro las operaciones Aéreas del Aeródromo de Jerez.

Así mismo, se recuerda que cualquier construcción, instalación o plantación que se sitúe en una zona afectada por servidumbres aeronáuticas, o que tenga una altura igual o superior a 100 metros sobre el nivel del terreno o agua circundante, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), o del órgano competente del Ministerio de Defensa, según corresponda en el ámbito de sus respectivas competencias, conforme a lo dispuesto en los artículos 31 y 33, y en el artículo 15, respectivamente, del Real Decreto 369/2023 sobre Servidumbres Aeronáuticas, en su actual redacción.

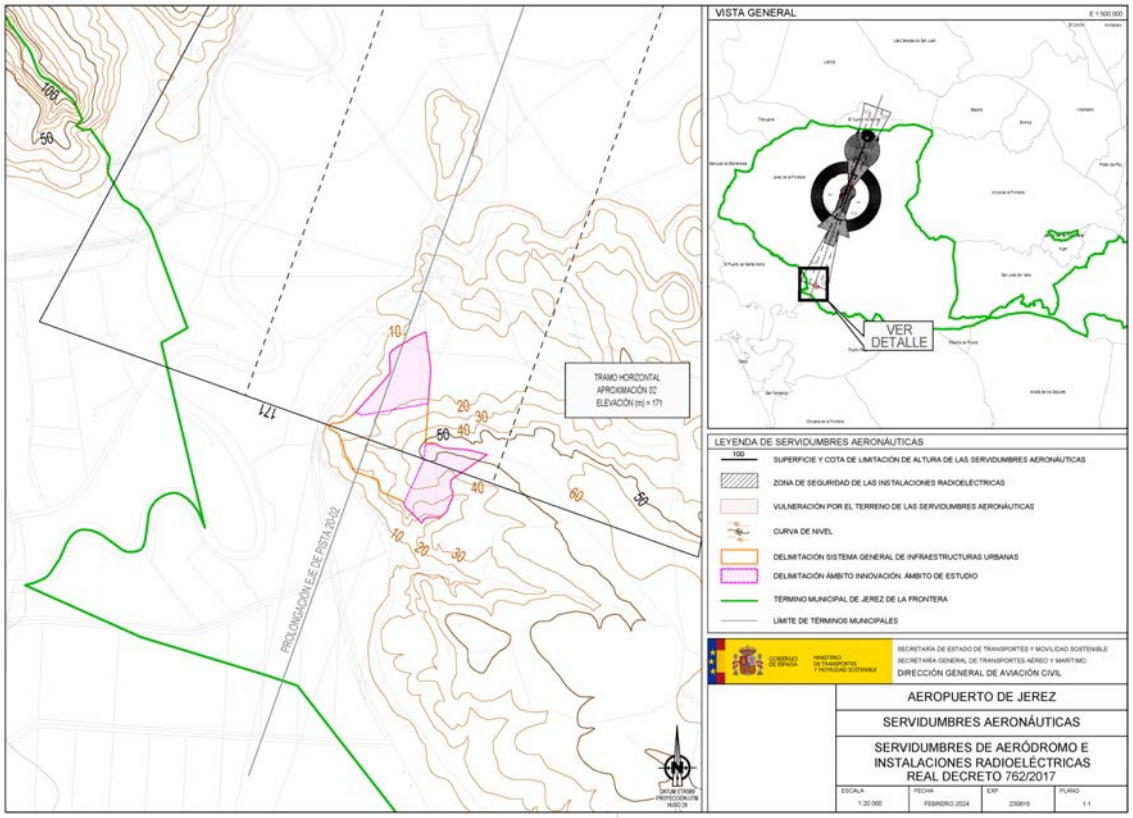


Imagen del plano de servidumbres aeronáuticas.

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

Este documento técnico ha sido elaborado por TERRITORIO Y CIUDAD SLP a instancia de VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES, se ha finalizado en Jerez de la Frontera el día 26 de marzo de 2025, habiendo participado en su elaboración los técnicos que se expresan a continuación

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

- Coordinación del documento y dirección Jurídica: Sebastián Olmedo Pérez. Abogado urbanista.
- Dirección técnica: Manuel A. González Fustegueras, arquitecto y urbanista.
- Codirección técnica: Juan Carlos Puerto Andrades, arquitecto.
- Reyes Pata Villa, arquitecta.
- Juan Antonio Lobato Becerra, arquitecto y sociólogo.
- Damián Macías Rodríguez. Doctor en Geografía Urbana: Paisaje, medio natural y evaluación ambiental.
- Victoria Ruiz Pomar, licencia en ciencias económicas.
- Juan de Dios Olmedo Pérez, edición y diseño gráfico.

Firma Director técnico de los trabajos:

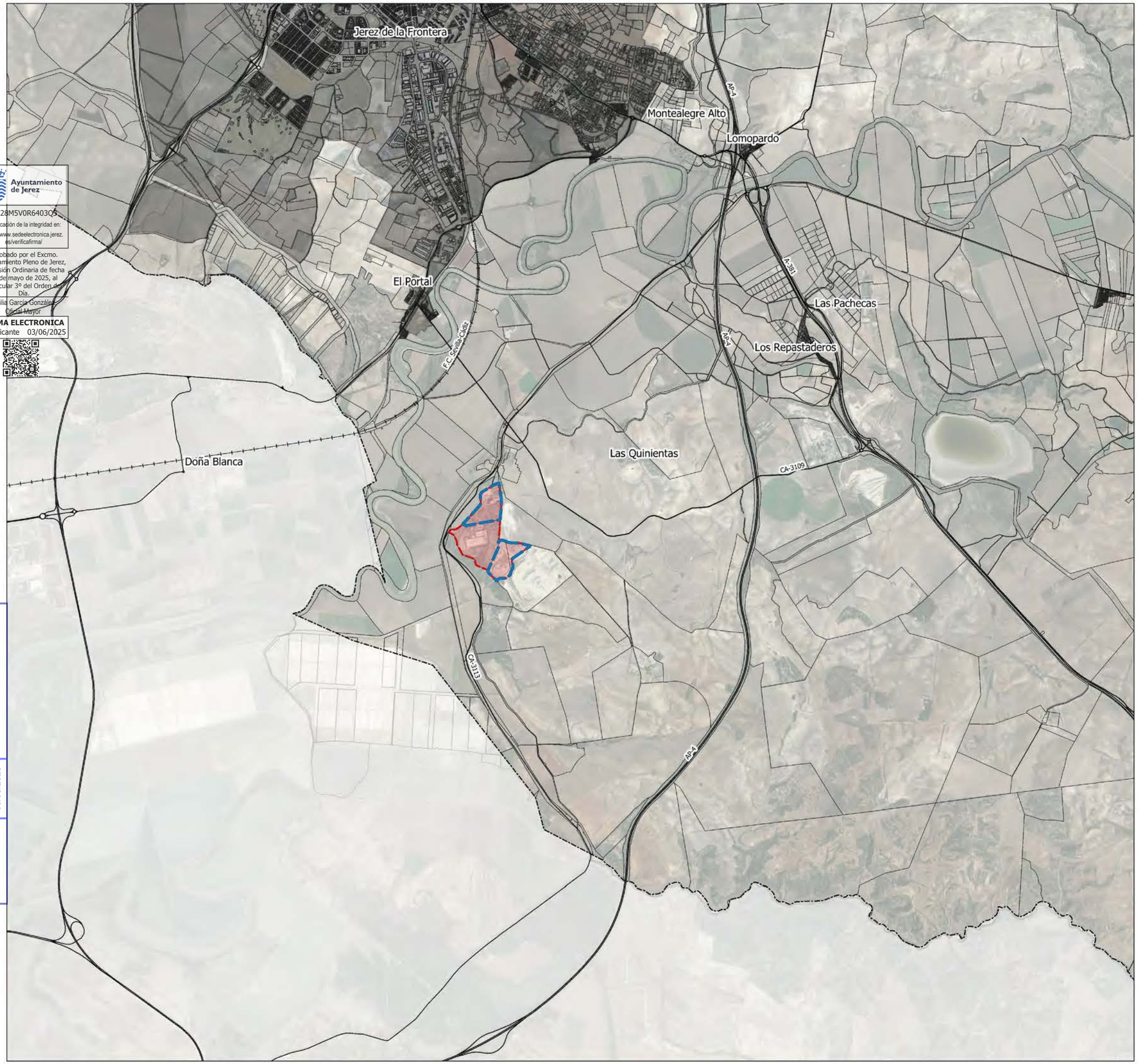
RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN

I.01. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO OBJETO DE INNOVACIÓN. E:1/50.000
I.02. DELIMITACIÓN DE LAS DIVERSAS TITULARIDADES EN EL ÁMBITO DE LA INNOVACIÓN. E:1/5.000
I.03. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE. PGOU 2009. E:1/135.000
I.04. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE. PGOU 2009. E:1/30.000
I.05. PARCELAS CATASTRALES NO MUNICIPALES AFECTADAS POR EL S.G. DE INFRAESTRUCTURAS URBANAS RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS. E:1/10.000
I.06. DISTANCIA A NÚCLEOS DE POBLACIÓN. E:1/30.000
I.07. DELIMITACIÓN TÉCNICA DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO DEL ARROYO ROA DE LA BOTA
S.A.01 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS. E:1/10.000
S.A.02 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS. E:1/10.000

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez



DELIMITACIÓN SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS URBANAS

SUELO URBANO Y URBANIZABLE. PGOU 2009

CARRETERAS

AUTOVÍAS

FERROCARRIL

TÉRMINO MUNICIPAL

DELIMITACIÓN ÁMBITO DE LA INNOVACIÓN

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403O3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González
Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN

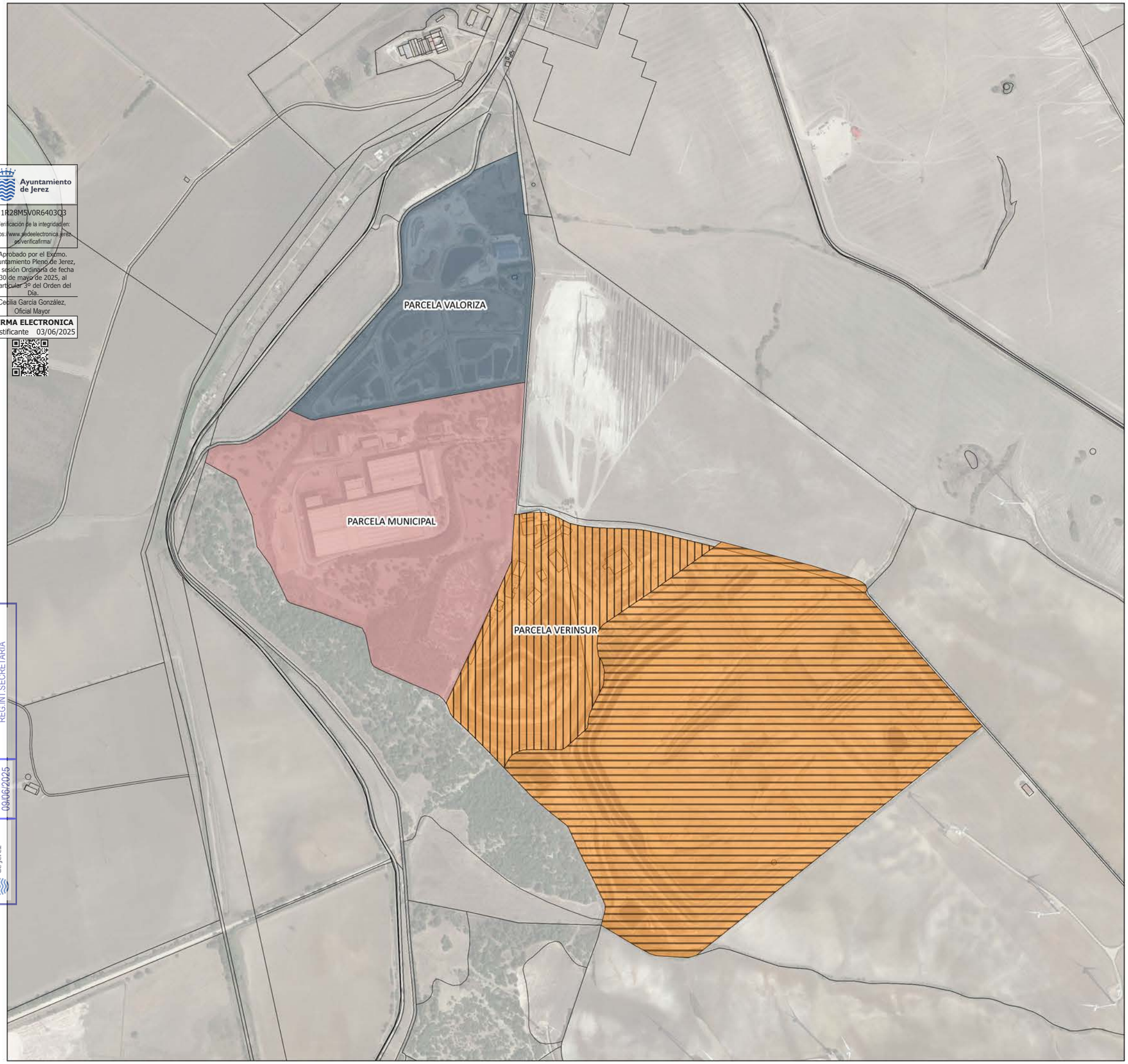
MODIFICACIÓN DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA PARA SUBSANACIÓN DE ERROR EN LA CALIFICACIÓN DE TERRENOS EN SUELO RÚSTICO EN ZONA DE BOLAÑOS

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO OBJETO DE INNOVACIÓN

I.01

TERRITORIO Y CIUDAD SLP

escala 1/50.000



Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 5º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

PARCELA TITULARIDAD VALORIZA SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES

REFERENCIA CATASTRAL: 53020A07900228

LOCALIZACIÓN: Polígono 79 Parcela 228

CLASE: Rústico

SUPERFiCIE: 15,36 ha.

PARCELA MUNICIPAL

REFERENCIA CATASTRAL: 53020A07900186

LOCALIZACIÓN: Polígono 79 Parcela 186

CLASE: Rústico

SUPERFiCIE: 27,96 ha.

PARCELAS DE TITULARIDAD DE VERINSUR

PARCELAS CATASTRALES INCLUIDAS ÁMBITO DE LA INNOVACIÓN

REFERENCIA CATASTRAL: 53020A07900229

LOCALIZACIÓN: Polígono79 Parcela 229

CLASE: Rústico

SUPERFiCIE: 10,18 ha.

REFERENCIA CATASTRAL: 53020A07900256

LOCALIZACIÓN: Polígono 79 Parcela 256

CLASE: Rústico

SUPERFiCIE: 4,64 ha.

PARCELAS CATASTRALES EXCLUIDAS ÁMBITO DE LA INNOVACIÓN

REFERENCIA CATASTRAL: 53020A07900253

LOCALIZACIÓN: Polígono 79 Parcela 253

CLASE: Rústico

SUPERFiCIE: 50,00 ha.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA PARA SUBSANACIÓN DE ERROR EN LA CALIFICACIÓN DE TERRENOS EN SUELO RÚSTICO EN ZONA DE BOLAÑOS

DELIMITACIÓN DE LAS DIVERSAS TITULARIDADES EN EL ÁMBITO DE LA INNOVACIÓN

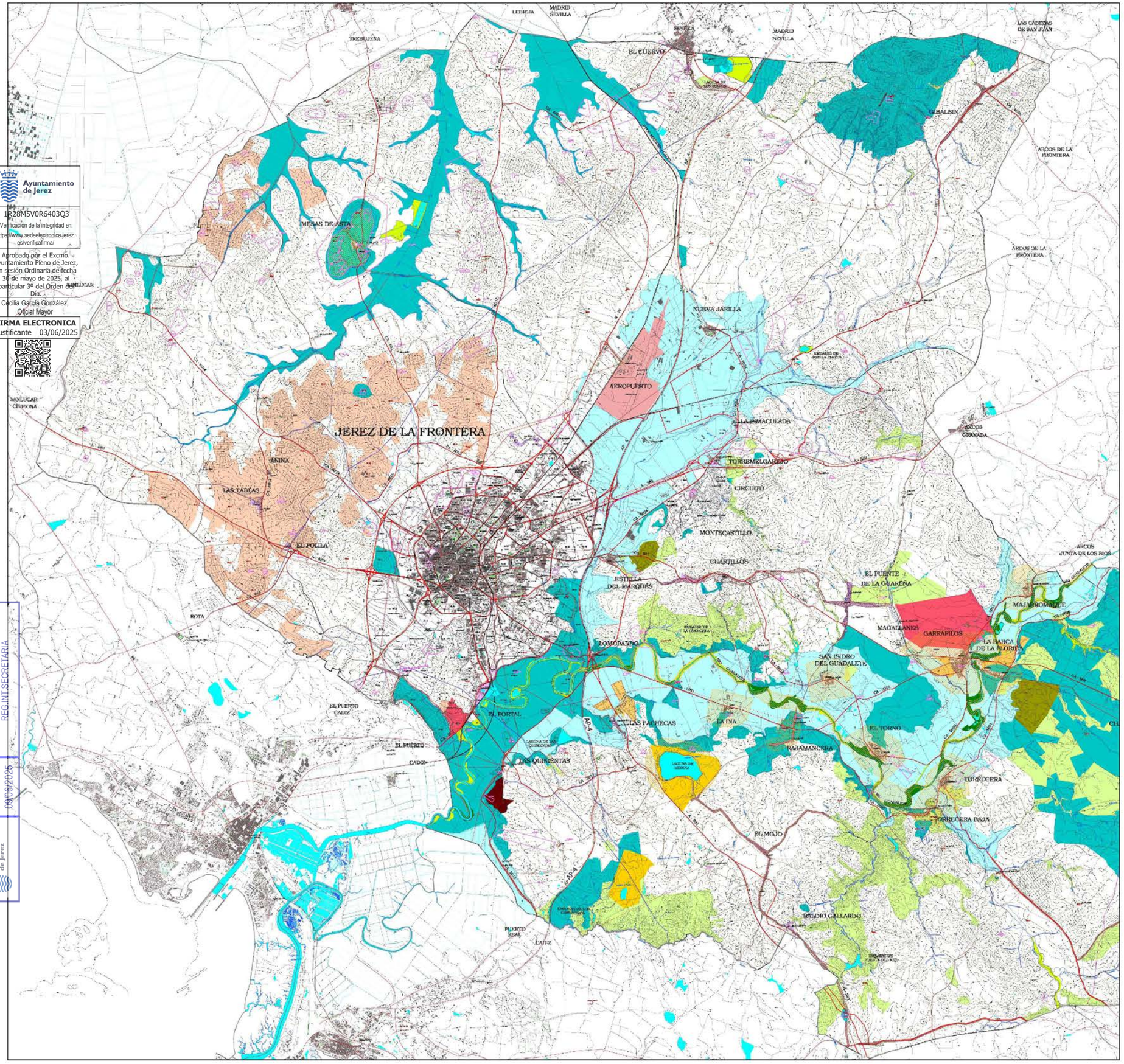
I.02

TERRITORIO Y CIUDAD SLP

escala 1/5.000

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez



SUELOS URBANOS Y URBANIZABLES

SNU DE ESPECIAL PROTECCION POR LA LEGISLACION ESPECIFICA

ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

VIAS PECUARIAS

DESLINDADAS

NO DESLINDADAS

PATRIMONIO CULTURAL

BIENES DE INTERES CULTURAL

01 Cartuja de la Defensión de Ntra. Sra.
02 Castillo de Berroquejo.
03 Castillo de Melgarejo.
04 Castillo del Tesorillo.
05 Ermita de la Ina.
06 Ermita de los Padres Cartujos.
07 Toro Osborne NIV.
08 Torre Gibalbín.
09 Torre Macharnudo.
10 Torrecera.
11 Zona Arqueológica Mesas de Asta

YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS

DOMINIO PUBLICO

DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO

DPH AGUAS — DPH CAUCES

DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE

DPMT

SNU DE ESPECIAL PROTECCION POR LA PLANIFICACION URBANISTICA

ZONAS INUNDABLES

FORESTAL

RECREATIVA (PARQUES FLUVIALES)

PAISAJISTICA

INTEGRAL

VIÑEDOS

REGADIOS

SNU DE CARACTER RURAL

SECANOS

HUERTOS DE OCIO

SNU HABITAT RURAL DISEMINADO

HABITAT RURAL DISEMINADO

SISTEMAS GENERALES EN SNU

SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTE

CARRETERAS

FFCC

AEROPUERTO

SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTE DE ENERGIA

LINEAS ELECTRICAS

GASEODUCTO

OLEODUCTO

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES: PARQUES FORESTALES Y PERIURBANOS

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS URBANAS

EDAR

ETAP

RESIDUOS SOLIDOS URBANOS

SISTEMA GENERAL DE DEFENSA

CATALOGO DE ELEMENTOS Y SITIOS PROTEGIDOS EN SNU

INTERES PAISAJISTICO — INTERES PATRIMONIAL

01 Cerro del Traspaso
02 Cerro Blanco
03 Cerro Corchuelo
04 Cerro de Espartinas
05 Cerro de La Calahorra
06 Cerro de La Escalera (El Banco)
07 Cerro de La Harina
08 Cerro de Las Cabezas
09 Cerro de Orbaneja
10 Cerro del Caleron
11 Cerro del Castillo Torrecera
12 Cerro del Obispo
13 Cerro La Jineta
14 Cerro Pelado
15 Cerro Sierrezuela
16 El Corregidor
17 El Cuadrado
18 Las Quinientas
19 Lomopardo
20 Montegil
21 Palomar Del conde
22 Quinientas II
23 Sierrezuela
24 Sotillo de La Isla
25 Quejigar del Boquete
26 Lentisco de la Casa de los Charcones
27 Acebuchal y Cueva de Las Palomas
28 Cerro de Castillejos
29 Laguna de Las Moreras
30 Alcornoque del Km 58 Ctra. CA-503
31 Karst de Campoy
32 Pinar de la Pinaleta
33 Pinar de Parpalana

REGULACION DE USOS

PROHIBICION DE EXTRACCION DE ARIDOS

EL PLAN
Plan General de Ordenación Urbanística
Jerez entre todos

ORDENACION DEL SUELO NO URBANIZABLE

DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE LA ORDEN DE 17/4/2009 DE LA CVOT
JUNIO 2010

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN

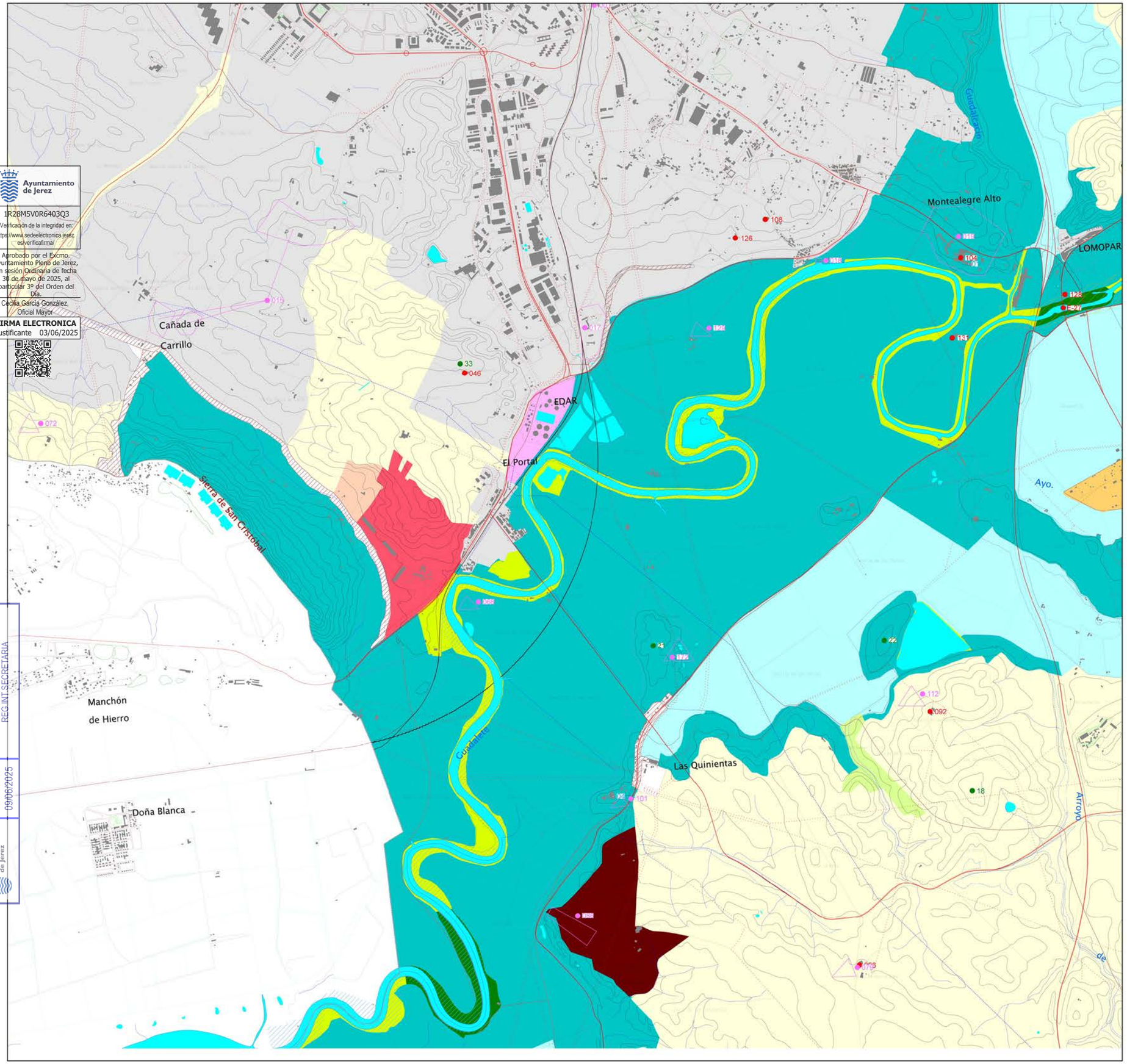
MODIFICACIÓN DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA PARA SUBSANACIÓN DE ERROR EN LA CALIFICACIÓN DE TERRENOS EN SUELO RÚSTICO EN ZONA DE BOLAÑOS

ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE. PGOU 2009

I.03

TERRITORIO Y CIUDAD SLP

escala 1/135.000



Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

SUELOS URBANOS Y URBANIZABLES

SNU DE ESPECIAL PROTECCION POR LA LEGISLACION ESPECIFICA

ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

VIAS PECUARIAS

DESLINDADAS

NO DESLINDADAS

PATRIMONIO CULTURAL

BIENES DE INTERES CULTURAL

01 Cartuja de la Defensión de Ntra. Sra.
02 Castillo de Berroquejo.
03 Castillo de Melgarejo.
04 Castillo del Tesorillo.
05 Ermita de la Ina.
06 Ermita de los Padres Cartujos.
07 Toro Osborne NIV.
08 Torre Gibalbín.
09 Torre Macharnudo.
10 Torrecera.
11 Zona Arqueológica Mesas de Asta

YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS

DOMINIO PUBLICO

DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO

DPH AGUAS — DPH CAUCES

DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE

DPMT

SNU DE ESPECIAL PROTECCION POR LA PLANIFICACION URBANISTICA

ZONAS INUNDABLES

FORESTAL

RECREATIVA (PARQUES FLUVIALES)

PAISAJISTICA

INTEGRAL

VIÑEDOS

REGADIOS

SNU DE CARACTER RURAL

SECANOS

HUERTOS DE OCIO

SNU HABITAT RURAL DISEMINADO

HABITAT RURAL DISEMINADO

SISTEMAS GENERALES EN SNU

SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTE

CARRETERAS

FFCC

AEROPUERTO

SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTE DE ENERGIA

LINEAS ELECTRICAS

GASEODUCTO

OLEODUCTO

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES: PARQUES FORESTALES Y PERIURBANOS

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS URBANAS

EDAR

ETAP

RESIDUOS SOLIDOS URBANOS

SISTEMA GENERAL DE DEFENSA

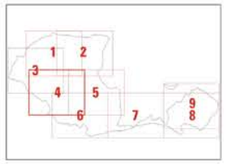
CATALOGO DE ELEMENTOS Y SITIOS PROTEGIDOS EN SNU

INTERES PAISAJISTICO — INTERES PATRIMONIAL

01 Cerro del Traspaso
02 Cerro Blanco
03 Cerro Corchuelo
04 Cerro de Espartinas
05 Cerro de La Calahorra
06 Cerro de La Escalera (El Banco)
07 Cerro de La Harina
08 Cerro de Las Cabezas
09 Cerro de Orbaneja
10 Cerro del Caleron
11 Cerro del Castillo Torrecera
12 Cerro del Obispo
13 Cerro La Jineta
14 Cerro Pelado
15 Cerro Sierrezuela
16 El Corregidor
17 El Cuadrado
18 Las Quinientas
19 Lomopardo
20 Montegil
21 Palomar Del conde
22 Quinientas II
23 Sierrezuela
24 Sotillo de La Isla
25 Quejigar del Boquete
26 Lentisco de la Casa de los Charcones
27 Acebuchal y Cueva de Las Palomas
28 Cerro de Castillejos
29 Laguna de Las Moreras
30 Alcornoque del Km 58 Ctra. CA-503
31 Karst de Campoy
32 Pinar de la Pinaleta
33 Pinar de Parpalana

REGULACION DE USOS

PROHIBICION DE EXTRACCION DE ARIDOS



EL PLAN
Plan General de Ordenación Urbanística
Jerez entre todos

ORDENACION DEL SUELO NO URBANIZABLE

DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE LA ORDEN DE 17/4/2009 DE LA CVOT
JUNIO 2010

PLANO 4

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN

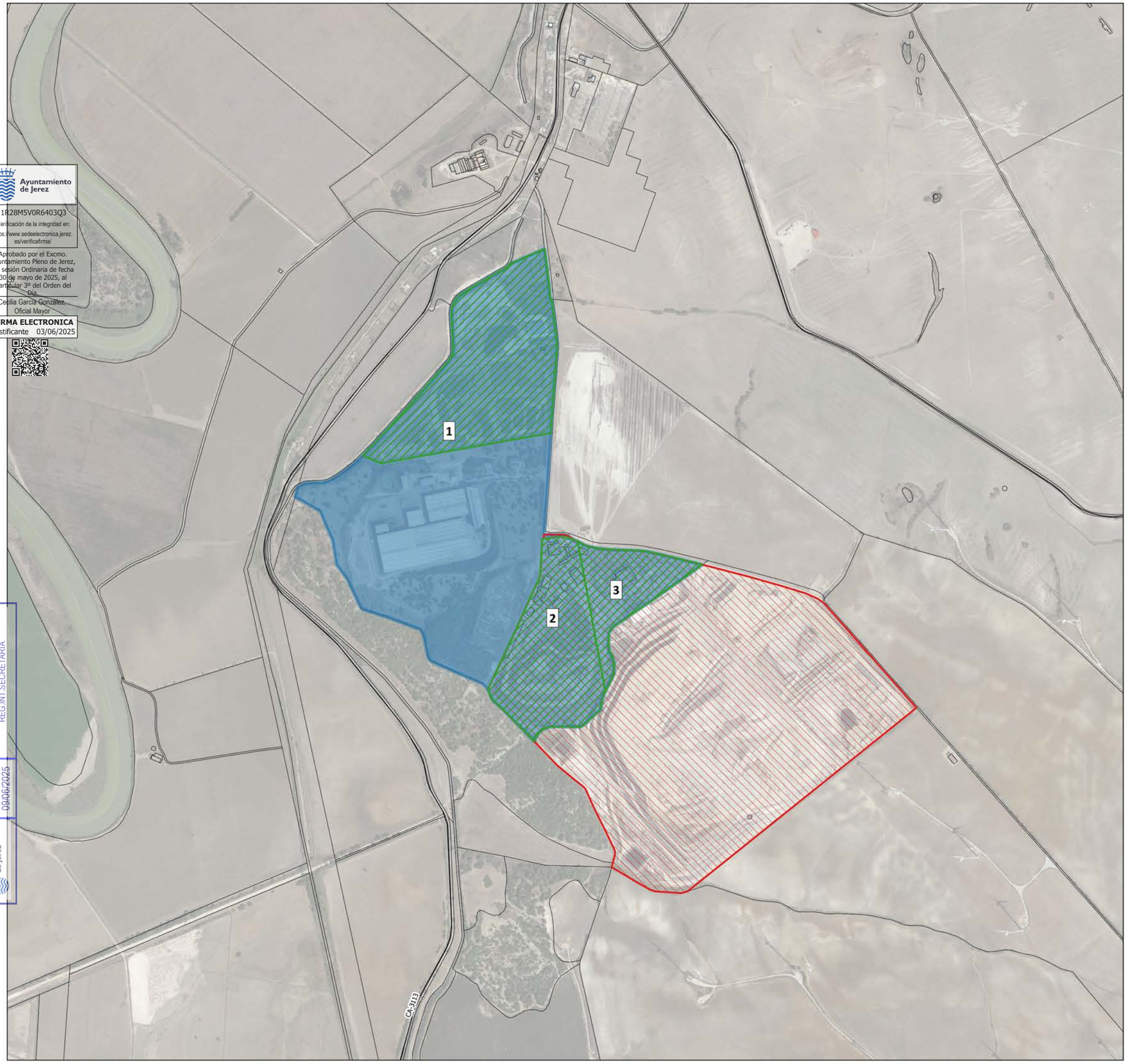
MODIFICACIÓN DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA PARA SUBSANACIÓN DE ERROR EN LA CALIFICACIÓN DE TERRENOS EN SUELO RÚSTICO EN ZONA DE BOLAÑOS

ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE. PGOU 2009.

I.04

TERRITORIO Y CIUDAD SLP

escala 1/30.000



Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García Gonzalez, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

PARCELA TITURALIDAD DE
Valoriza Servicios Medioambientales

1 REFCAT 53020A07900228.
SUP 153.638m2

PARCELA TITURALIDAD DE Venisur S.A.

2 REFCAT 53020A07900229
SUP 101.855m2
3 REFCAT 53020A07900256
SUP 46.604m2

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS URBANAS.
RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS EN PGOU 2009

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN

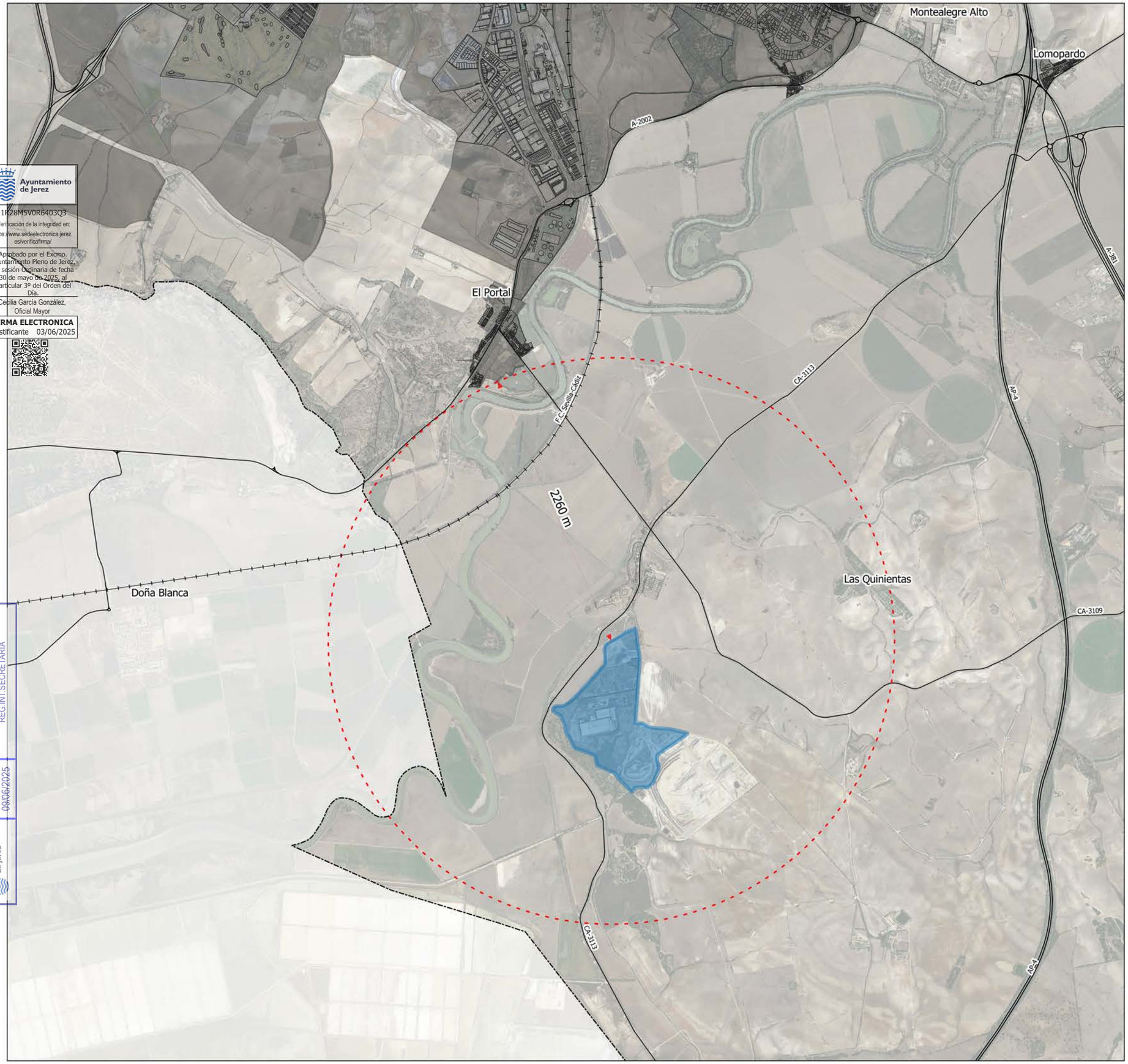
MODIFICACIÓN DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA PARA SUBSANACIÓN DE ERROR EN LA CALIFICACIÓN DE TERRENOS EN SUELO RÚSTICO EN ZONA DE BOLAÑOS

PARCELAS CATASTRALES NO MUNICIPALES AFECTADAS POR EL S.G. DE INFRAESTRUCTURAS URBANAS RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS

I.05

TERRITORIO Y CIUDAD SLP

escala 1/10.000



SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS. RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS EN PGOU 2009

SUELO URBANO Y URBANIZABLE. PGOU 2009

CARRETERAS

AUTOVÍAS

FERROCARRIL

TÉRMINO MUNICIPAL

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA PARA SUBSANACIÓN DE ERROR EN LA CALIFICACIÓN DE TERRENOS EN SUELO RÚSTICO EN ZONA DE BOLAÑOS

DISTANCIA A NÚCLEOS DE POBLACIÓN

I.06

TERRITORIO Y CIUDAD SLP

escala 1/30.000

- Delimitación Ámbito de la Innovación
- Límite DPH del Arroyo Roa de la Bota en el ámbito de la Modificación
- Servidumbre de Protección
- Zonas Inundables
- Límite del Término Municipal de Jerez
- Ferrocarril

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA PARA SUBSANACIÓN DE ERROR EN LA CALIFICACIÓN DE TERRENOS EN SUELO RÚSTICO EN ZONA DE BOLAÑOS

DELIMITACIÓN TÉCNICA DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO DEL ARROYO ROA DE LA BOTA

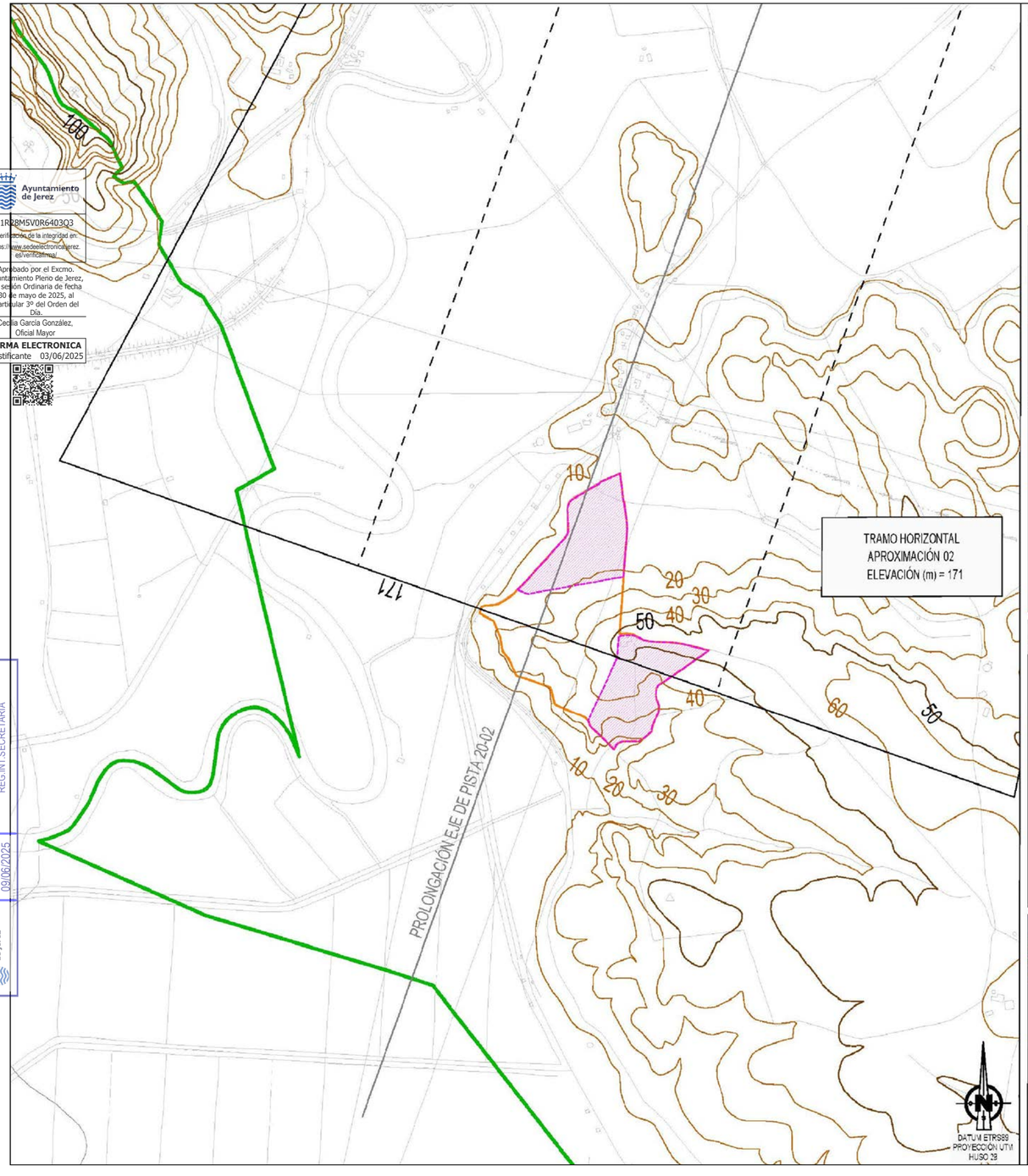
I.07

TERRITORIO Y CIUDAD SLP

escala 1/7.000

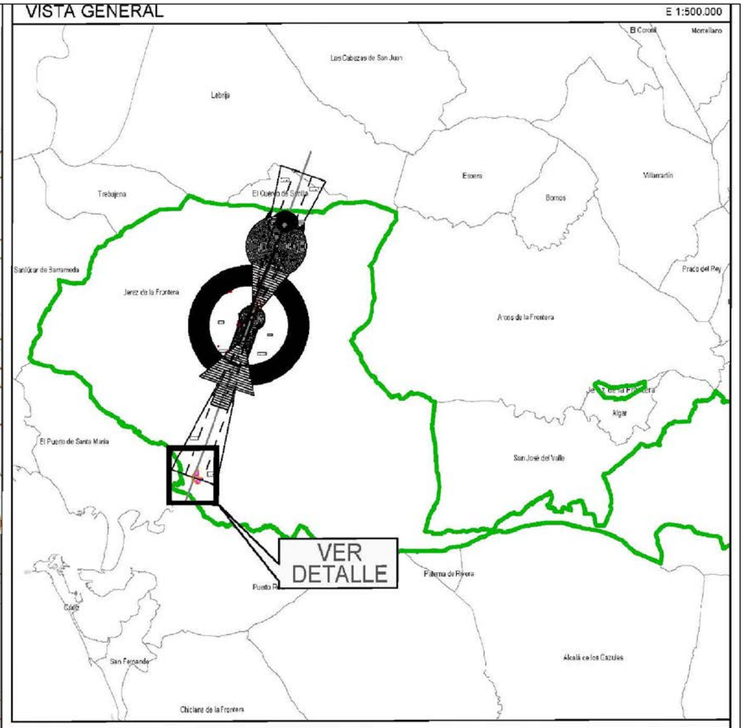
Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronicajerez.es/verifidoc/inicial
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez



VISTA GENERAL

E 1:500.000



LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

- 100 — SUPERFICIE Y COTA DE LIMITACIÓN DE ALTURA DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
- ZONA DE SEGURIDAD DE LAS INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS
- VULNERACIÓN POR EL TERRENO DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
- 60 50 40 — CURVA DE NIVEL
- DELIMITACIÓN SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS URBANAS
- DELIMITACIÓN ÁMBITO INNOVACIÓN. ÁMBITO DE ESTUDIO
- TÉRMINO MUNICIPAL DE JEREZ DE LA FRONTERA
- LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE

SECRETARÍA DE ESTADO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE
SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES AÉREO Y MARÍTIMO
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

AEROPUERTO DE JEREZ

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS REAL DECRETO 762/2017

ESCALA	FECHA	EXP.	PLANO
1:20.000	FEBRERO 2024	230616	1.1

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA PARA SUBSANACIÓN DE ERROR EN LA CALIFICACIÓN DE TERRENOS EN SUELO RÚSTICO EN ZONA DE BOLAÑOS

SERVIDUMBRES AERONAUTICAS. SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS REAL DECRETO 762/2017

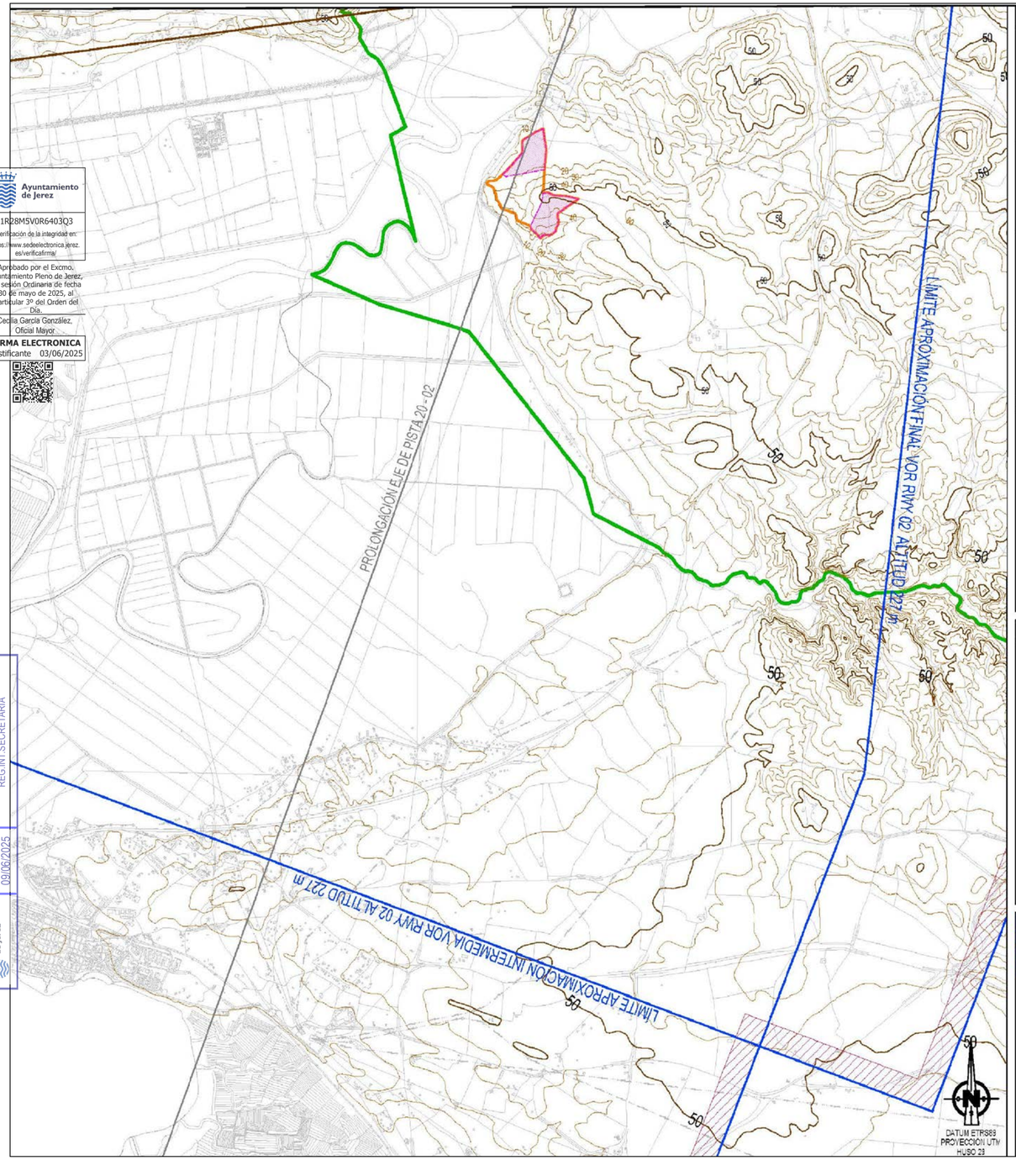
S.A.01

TERRITORIO Y CIUDAD SLP

escala 1/20.000

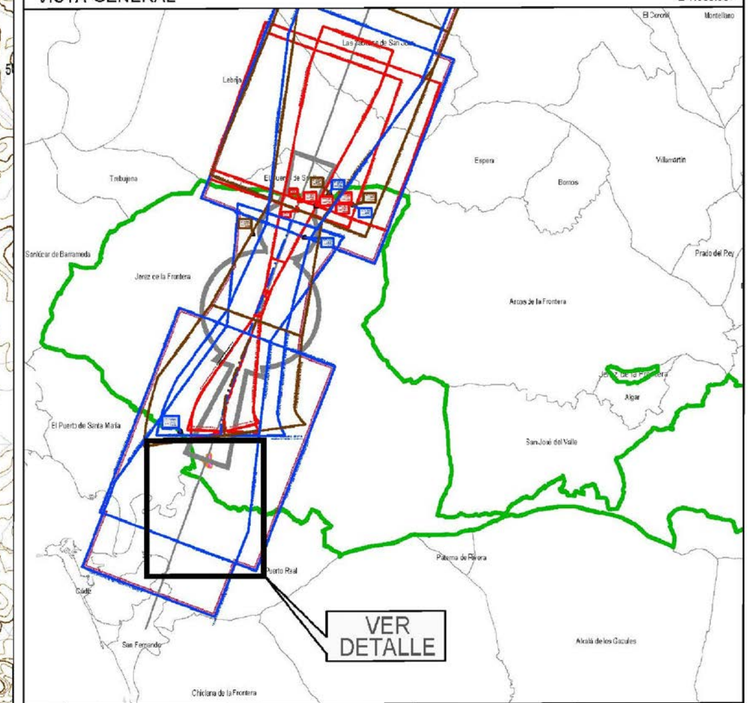
Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

RDS. AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA 09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez



VISTA GENERAL

E 1:500.000



LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

- SUPERFICIE LIMITACIÓN DE ALTURA DE LAS SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
- ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
- ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS
- CURVA DE NIVEL
- DELIMITACIÓN SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS URBANAS
- DELIMITACIÓN ÁMBITO INNOVACIÓN. ÁMBITO DE ESTUDIO
- TÉRMINO MUNICIPAL DE JEREZ DE LA FRONTERA
- LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE

SECRETARÍA DE ESTADO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE
SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES AÉREO Y MARÍTIMO
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

AEROPUERTO DE JEREZ

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES REAL DECRETO 762/2017

ESCALA	FECHA	EXP.	PLANO
1:50.000	FEBRERO 2024	230616	1.2

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA PARA SUBSANACIÓN DE ERROR EN LA CALIFICACIÓN DE TERRENOS EN SUELO RÚSTICO EN ZONA DE BOLAÑOS

SERVIDUMBRES AERONAUTICAS. SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES REAL DECRETO 762/2017

S.A.02

TERRITORIO Y CIUDAD SLP

escala 1/50.000

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE JEREZ DE LA FRONTERA PARA SUBSANACIÓN DE ERROR EN LA CALIFICACIÓN DE TERRENOS EN SUELO RÚSTICO EN ZONA DE BOLAÑOS.

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

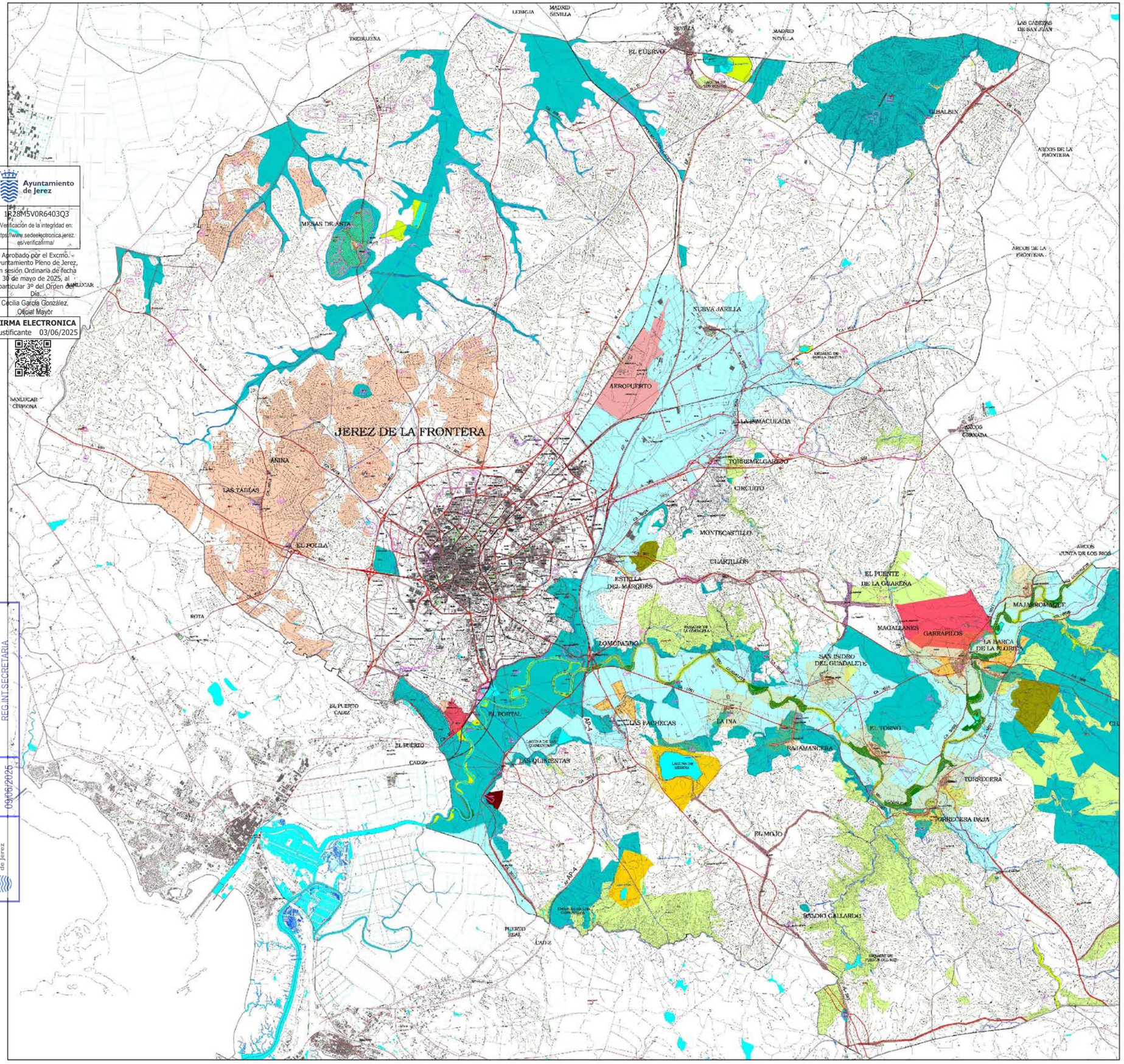
CARTOGRAFÍA DE ORDENACIÓN

O.01. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE. ALTERNATIVA 2. E:1/135.000
O.02. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE. PLANO 4. ALTERNATIVA 2. E:1/30.000
R.E. RESUMEN EJECUTIVO. E:1/5.000

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez



SUELOS URBANOS Y URBANIZABLES

SNU DE ESPECIAL PROTECCION POR LA LEGISLACION ESPECIFICA

ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

VIAS PECUARIAS

DESLINDADAS

NO DESLINDADAS

PATRIMONIO CULTURAL

BIENES DE INTERES CULTURAL

01 Cartuja de la Defensión de Ntra. Sra.
02 Castillo de Berroquejo.
03 Castillo de Melgarejo.
04 Castillo del Tesorillo.
05 Ermita de la Ina.
06 Ermita de los Padres Cartujos.
07 Toro Osborne NIV.
08 Torre Gibalbín.
09 Torre Macharnudo.
10 Torrecera.
11 Zona Arqueológica Mesas de Asta

YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS

DOMINIO PUBLICO

DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO

DPH AGUAS

DPH CAUCES

DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE

DPMT

SNU DE ESPECIAL PROTECCION POR LA PLANIFICACION URBANISTICA

ZONAS INUNDABLES

FORESTAL

RECREATIVA (PARQUES FLUVIALES)

PAISAJISTICA

INTEGRAL

VIÑEDOS

REGADIOS

SNU DE CARACTER RURAL

SECANOS

HUERTOS DE OCIO

SNU HABITAT RURAL DISEMINADO

HABITAT RURAL DISEMINADO

SISTEMAS GENERALES EN SNU

SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTE

CARRETERAS

FFCC

AEROPUERTO

SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTE DE ENERGIA

LINEAS ELECTRICAS

GASEODUCTO

OLEODUCTO

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES: PARQUES FORESTALES Y PERIURBANOS

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS URBANAS

EDAR

ETAP

RESIDUOS SOLIDOS URBANOS

SISTEMA GENERAL DE DEFENSA

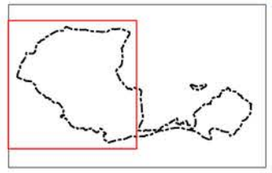
CATALOGO DE ELEMENTOS Y SITIOS PROTEGIDOS EN SNU

INTERES PAISAJISTICO — INTERES PATRIMONIAL

01 Cerro del Traspaso
02 Cerro Blanco
03 Cerro Corchuelo
04 Cerro de Espartinas
05 Cerro de La Calahorra
06 Cerro de La Escalera (El Banco)
07 Cerro de La Harina
08 Cerro de Las Cabezas
09 Cerro de Orbaneja
10 Cerro del Caleron
11 Cerro del Castillo Torrecera
12 Cerro del Obispo
13 Cerro La Jineta
14 Cerro Pelado
15 Cerro Sierrezuela
16 El Corregidor
17 El Cuadrado
18 Las Quinientas
19 Lomopardo
20 Montegil
21 Palomar Del conde
22 Quinientas II
23 Sierrezuela
24 Sotillo de La Isla
25 Quejigar del Boquete
26 Lentisco de la Casa de los Charcones
27 Acebuchal y Cueva de Las Palomas
28 Cerro de Castillejos
29 Laguna de Las Moreras
30 Alcornoque del Km 58 Ctra. CA-503
31 Karst de Campoy
32 Pinar de la Pinaleta
33 Pinar de Parpalana

REGULACION DE USOS

PROHIBICION DE EXTRACCION DE ARIDOS



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

CARTOGRAFÍA DE ORDENACIÓN

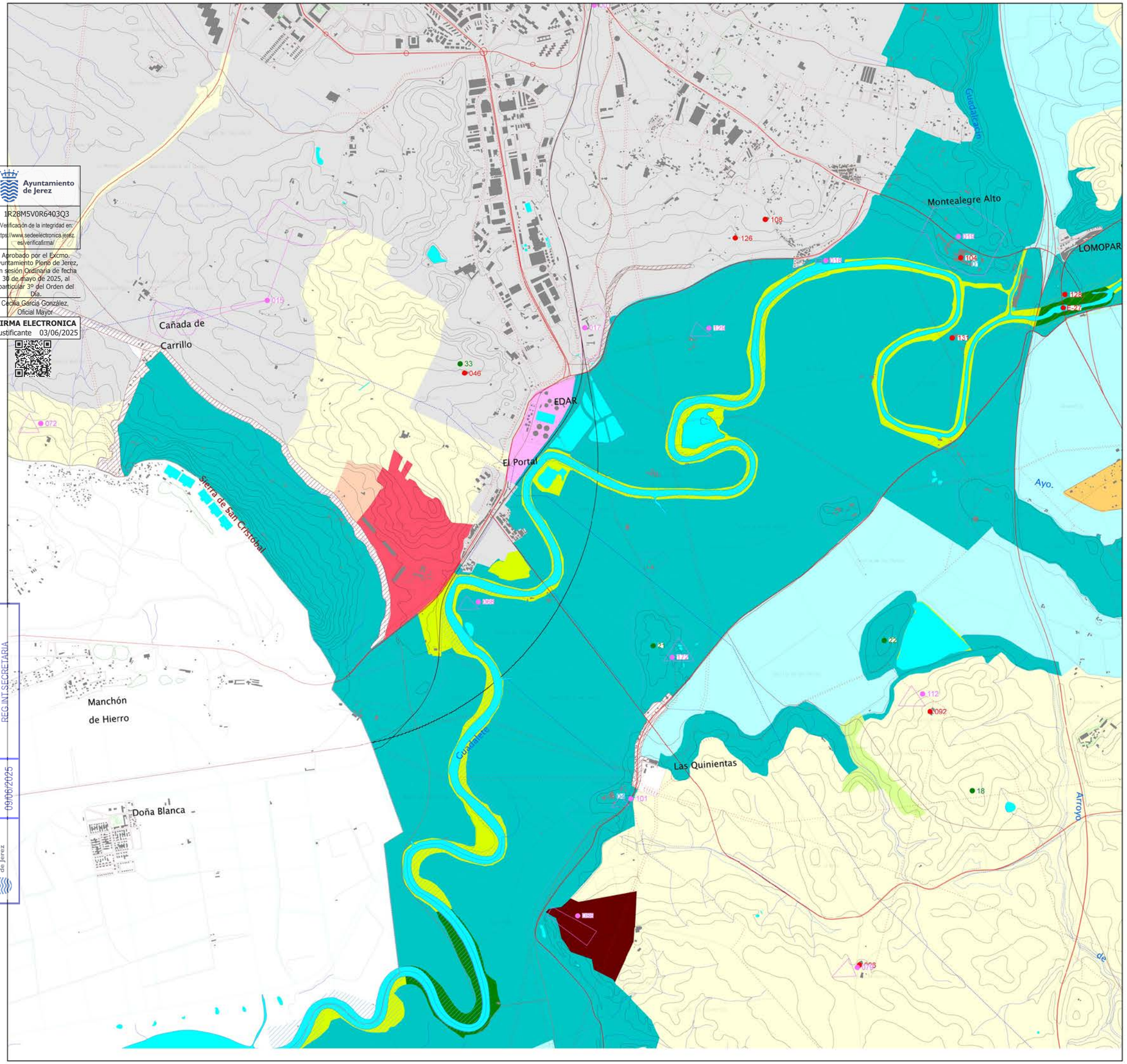
MODIFICACIÓN DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA PARA SUBSANACIÓN DE ERROR EN LA CALIFICACIÓN DE TERRENOS EN SUELO RÚSTICO EN ZONA DE BOLAÑOS

ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE. ALTERNATIVA 2

O.01

TERRITORIO Y CIUDAD SLP

escala 1/135.000



Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

SUELOS URBANOS Y URBANIZABLES

SNU DE ESPECIAL PROTECCION POR LA LEGISLACION ESPECIFICA

ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

VIAS PECUARIAS

DESLINDADAS

NO DESLINDADAS

PATRIMONIO CULTURAL

BIENES DE INTERES CULTURAL

01 Cartuja de la Defensión de Ntra. Sra.
02 Castillo de Berroquejo.
03 Castillo de Melgarejo.
04 Castillo del Tesorillo.
05 Ermita de la Ina.
06 Ermita de los Padres Cartujos.
07 Toro Osborne NIV.
08 Torre Gibalbín.
09 Torre Macharnudo.
10 Torrecera.
11 Zona Arqueológica Mesas de Asta

YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS

DOMINIO PUBLICO

DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO

DPH AGUAS — DPH CAUCES

DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE

DPMT

SNU DE ESPECIAL PROTECCION POR LA PLANIFICACION URBANISTICA

ZONAS INUNDABLES

FORESTAL

RECREATIVA (PARQUES FLUVIALES)

PAISAJISTICA

INTEGRAL

VIÑEDOS

REGADIOS

SNU DE CARACTER RURAL

SECANOS

HUERTOS DE OCIO

SNU HABITAT RURAL DISEMINADO

HABITAT RURAL DISEMINADO

SISTEMAS GENERALES EN SNU

SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTE

CARRETERAS

FFCC

AEROPUERTO

SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTE DE ENERGIA

LINEAS ELECTRICAS

GASEODUCTO

OLEODUCTO

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES: PARQUES FORESTALES Y PERIURBANOS

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS URBANAS

EDAR

ETAP

RESIDUOS SOLIDOS URBANOS

SISTEMA GENERAL DE DEFENSA

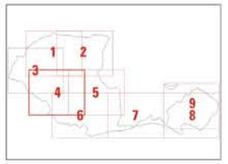
CATALOGO DE ELEMENTOS Y SITIOS PROTEGIDOS EN SNU

INTERES PAISAJISTICO — INTERES PATRIMONIAL

01 Cerro del Traspaso
02 Cerro Blanco
03 Cerro Corchuelo
04 Cerro de Espartinas
05 Cerro de La Calahorra
06 Cerro de La Escalera (El Banco)
07 Cerro de La Harina
08 Cerro de Las Cabezas
09 Cerro de Orbaneja
10 Cerro del Caleron
11 Cerro del Castillo Torrecera
12 Cerro del Obispo
13 Cerro La Jineta
14 Cerro Pelado
15 Cerro Sierrezuela
16 El Corregidor
17 El Cuadrado
18 Las Quinientas
19 Lomopardo
20 Montegil
21 Palomar Del conde
22 Quinientas II
23 Sierrezuela
24 Sotillo de La Isla
25 Quejigar del Boquete
26 Lentisco de la Casa de los Charcones
27 Acebuchal y Cueva de Las Palomas
28 Cerro de Castillejos
29 Laguna de Las Moreras
30 Alcornoque del Km 58 Ctra. CA-503
31 Karst de Campoy
32 Pinar de la Pinaleta
33 Pinar de Parpalana

REGULACION DE USOS

PROHIBICION DE EXTRACCION DE ARIDOS



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

CARTOGRAFÍA DE ORDENACIÓN

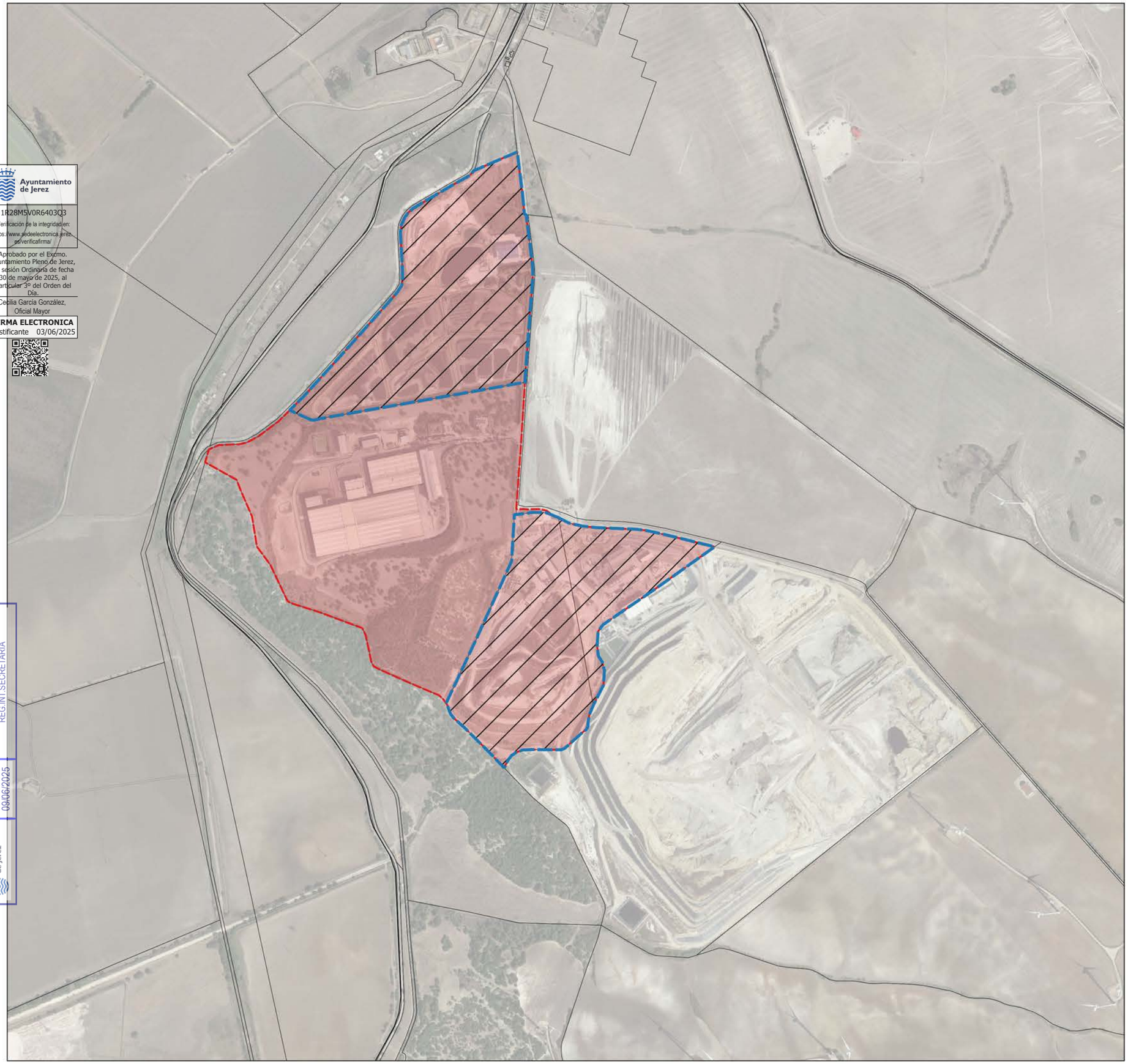
MODIFICACIÓN DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA PARA SUBSANACIÓN DE ERROR EN LA CALIFICACIÓN DE TERRENOS EN SUELO RÚSTICO EN ZONA DE BOLAÑOS

ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE. PLANO 4. ALTERNATIVA 2

O.02

TERRITORIO Y CIUDAD SLP

escala 1/30.000



DELIMITACIÓN SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS URBANAS

DELIMITACIÓN ÁMBITO INNOVACIÓN

Ayuntamiento de Jerez
1R28M5V0R6403Q3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 5º del Orden del Día.
Cecilia García González, Oficial Mayor
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025
Ayuntamiento de Jerez

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA PARA SUBSANACIÓN DE ERROR EN LA CALIFICACIÓN DE TERRENOS EN SUELO RÚSTICO EN ZONA DE BOLAÑOS

RESUMEN EJECUTIVO

RE

TERRITORIO Y CIUDAD SLP

escala 1/5.000

Ayuntamiento de Jerez

1R28M5V0R6403Q3

Verificación de la integridad en:
https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, al particular 3º del Orden del Día.

Cecilia García González,
Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/06/2025

RDS_AYT-208/2025
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE SALIDA
09/06/2025

Ayuntamiento de Jerez

TERRITORIO Y CIUDAD SLP

Marzo 2025