



I72EQ2E01850XG3
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en Sesión Ordinaria de 28 de julio de 2022, al particular 6 del Orden del Día

Juan Carlos Ultrera Camargo,
Secr. Gral Pleno en funciones
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA PARA LA SUPRESIÓN DEL SECTOR G-03, RANCHO DEL RAHO, Y EL CAMBIO DE CLASIFICACIÓN DE LOS SUELOS QUE LO INTEGRAN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO A SUELO URBANO CONSOLIDADO Y SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.



**Ayuntamiento
de Jerez**

I72EQ2E01850XG3

Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno en Sesión
Ordinaria de 28 de julio de
2022, al particular 6 del
Orden del Día

Juan Carlos Ultrera Camargo,
Secr. Gral Pleno en funciones
Órgano Apoyo Junta Gobierno
Local

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 03/08/2022





I72EQ2E01850XG3
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en Sesión Ordinaria de 28 de julio de 2022, al particular 6 del Orden del Día

Juan Carlos Utrera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022



ÍNDICE:

JUSTIFICACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO

0. PRESENTACIÓN.
1. RESUMEN EJECUTIVO.

INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

MEMORIA Y PLANOS DE INFORMACIÓN.

2. JUSTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.
3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.
4. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS VIGENTES Y ESTADO ACTUAL DE LOS SUELOS.
5. PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES.
6. PLANOS DE INFORMACIÓN.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA PRECEPTIVA.

MEMORIA DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA PRECEPTIVA.

7. PROCEDIMIENTO AMBIENTAL.
8. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN Y SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA.
9. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.
10. JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.
11. JUSTIFICACIÓN DE LA LEGALIDAD DE LA PROPUESTA.
12. ESTUDIO DE INCIDENCIA TERRITORIAL.
13. VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD.
14. INEXISTENCIA DE IMPACTO DE GÉNERO POR LA MODIFICACIÓN.
15. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.
16. PREVISIONES GENERALES PARA LA GESTIÓN URBANÍSTICA.
17. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

CONTENIDO SUSTANTIVO DE LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA PRECEPTIVA.

18. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.
19. PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA PRECEPTIVA.
20. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DE ORDENACIÓN COMPLETA PORMENORIZADA REFUNDIDOS CON LA PRESENTE MODIFICACIÓN.

DOCUMENTOS ANEXOS.



Ayuntamiento
de Jerez

I72EQ2E01850XG3

Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno en Sesión
Ordinaria de 28 de julio de
2022, al particular 6 del
Orden del Día

Juan Carlos Ultrera Camargo,
Secr. Gral Pleno en funciones
Órgano Apoyo Junta Gobierno
Local

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 03/08/2022



JUSTIFICACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO.

En la sesión celebrada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el día 25 de junio de 2020, se acordó la formulación y elaboración del documento de Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera para la supresión del Sector G-03 “Rancho del Raho” y el cambio de clasificación de los suelos a Suelo Urbano Consolidado y Suelo No Urbanizable de Especial Protección, publicándose el acuerdo en el Tablón de Anuncios y el Portal de Transparencia municipal.

Con fecha 2 de junio de 2021, el Excmo. Ayuntamiento Pleno acordó la Aprobación Inicial del documento de Modificación Puntual para la supresión del Sector G-03, Rancho del Raho, y cambio de la clasificación de los suelos que lo integran de Suelo Urbano no Consolidado a Suelo Urbano Consolidado y Suelo No Urbanizable de Especial Protección y de su Estudio Ambiental Estratégico.

El Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera solicitó informe a:

- A. Consejería de Salud y Familias. Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica. Evaluación de Impacto en la Salud.
- B. Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Informe de Incidencia Territorial.
- C. Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible. Delegación Territorial en Cádiz. Informe Sectorial de Aguas.
- D. Ministerio de Defensa. Secretaría de Estado. Dirección General de Infraestructura. Afección a servidumbres aeronáuticas y radioeléctricas del aeródromo de Rota.
- E. Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea. Afección a servidumbres aeronáuticas y radioeléctricas del Aeropuerto de Jerez.

Todos los informes recibidos tuvieron carácter favorable, si bien:

- El de Evaluación de Impacto en la Salud solicita ampliación de información.
- El de afección a servidumbres aeronáuticas y radioeléctricas del Aeropuerto de Jerez indica que se incluya un párrafo sobre aplicación de las servidumbres y el plano oficial de afecciones y servidumbres, que no varía del incluido en el documento de aprobación inicial.

El contenido de estos informes fue asumido mediante la elaboración y aprobación de un Documento Complementario para la Aprobación Provisional, acto que se produjo en el Pleno celebrado el día 16 de diciembre de 2021.

El 17 de febrero se solicita por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera la Declaración Ambiental Estratégica, que es emitida en sentido favorable el 27 de mayo de 2022, teniendo como condicionado:

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

La actividad arqueológica preventiva será tramitada conforme a lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en Sesión Ordinaria de 28 de julio de 2022, al particular 6 del Orden del Día

Juan Carlos Ultrera Camargo,
Secr. Gral Pleno en funciones
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022



Estos trabajos deberán ser realizados por arqueólogo que presentará en esta Delegación Territorial el correspondiente proyecto para su autorización, previo al inicio de obra.
En función de los resultados obtenidos en la actividad arqueológica, se determinarán otras medias de investigación, protección y/o conservación del área afectada.”

Es necesario indicar que la prospección superficial de los terrenos conforme establece el Reglamento de Actividades Arqueológicas, ya ha sido realizada y sus resultados aprobados con fecha 9 de marzo de 2021 por la Delegación Territorial en Cádiz de Cultura y Patrimonio Histórico, tal y como figura en el expediente.

Finalmente, se aprovecha también la refundición para corregir algunos errores menores detectados en el documento.



172EQ2E01850XG3
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

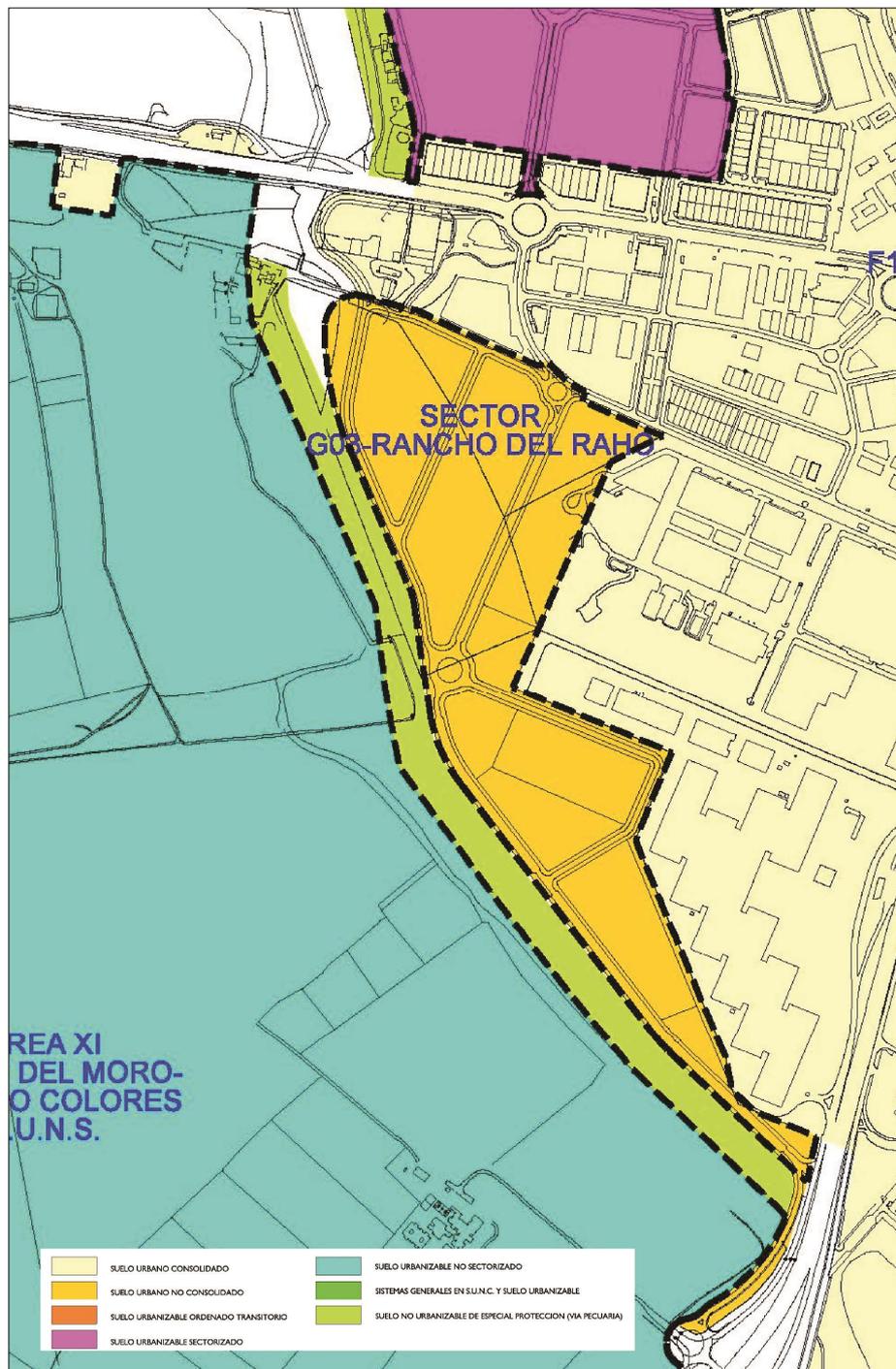
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en Sesión Ordinaria de 28 de julio de 2022, al particular 6 del Orden del Día

Juan Carlos Ultrera Camargo,
Secr. Gral Pleno en funciones
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022



FRAGMENTO DEL PLANO DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL VIGENTE PLAN GENERAL



0. PRESENTACIÓN.

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

El Plan General de Ordenación Urbanística vigente de 2009 mantuvo los suelos como Suelo Urbano, pero modificó su categoría de Consolidado a No Consolidado, incluyéndolos en el Sector G-03, Rancho del Raho, con las siguientes determinaciones básicas:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Suelo Urbano No Consolidado.
USO DOMINANTE:	Actividades Económicas.
SUPERFICIE BRUTA:	246.797 M2s.
SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO:	246.797 M2s.
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	0,41 M2t/M2s.
MÁXIMA EDIFICABILIDAD:	101.187 M2t.
APROVECHAMIENTO OBJETIVO EN SUBZONA:	103.362 Uas.

Tras la aprobación definitiva del Plan General de 2009, la Empresa Municipal de Suelo de Jerez, EMUSUJESA, solicitó iniciar la tramitación del correspondiente Plan Parcial del Sector, mediante su presentación en el Ayuntamiento para su aprobación inicial, acto que se produjo el 20 de julio de 2010.

El 28 de diciembre 2010 la entonces Agencia Andaluza del Agua emite un informe sobre el documento de Plan Parcial aprobado inicialmente, en el que solicita documentación complementaria para poder informar, en especial documentación relativa a la afección al dominio público hidráulico y a las zonas afectadas por el riesgo de inundación.

El 23 de septiembre de 2011, el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera adopta acuerdo aprobando inicialmente un nuevo documento de Plan Parcial del Sector G-03, Rancho del Raho, que trata de ajustar su ordenación a las cuestiones señaladas, entre otros, en el informe de la Agencia Andaluza del Agua emitido en diciembre de 2010, remitiendo el 22 de noviembre de 2011 el nuevo documento de Plan Parcial a la Agencia Andaluza del Agua para nuevo informe.

El 4 de marzo de 2013 el Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, emite informe desfavorable al documento de Plan Parcial remitido por afectar el mismo al dominio público hidráulico, a sus zonas de servidumbre, así como a zonas con riesgo potencial de inundación. Como parte de dicho informe se incluye una ortofoto en la que se superponen el deslinde técnico del dominio público hidráulico y las zonas inundables para un período de retorno de 500 años, sobre el documento de Plan Parcial informado. La superposición indicada se reproduce en la página siguiente.



I72EQ2E01850XG3

Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en Sesión Ordinaria de 28 de julio de 2022, al particular 6 del Orden del Día

Juan Carlos Ultrera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022



Como es inmediatamente deducible, tanto el deslinde técnico del dominio público hidráulico, como la delimitación de la zona inundable imposibilitaban llevar a cabo la actuación urbanizadora prevista en el vigente Plan General de Ordenación Urbanística, pues aun cuando al tratarse de suelo en situación urbana puedan adoptarse algunas medidas para su defensa frente a las inundaciones, la regulación del dominio público hidráulico en la Ley de Aguas y en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, impide cualquier actuación urbanizadora.

Finalmente, el 26 de diciembre de 2019 la Junta de Gobierno Local acordó el decaimiento de la tramitación del Plan Parcial y la caducidad del expediente iniciado.

Ante esta situación, que ha supuesto la paralización de la iniciativa de planeamiento durante más de seis años, resulta imprescindible adecuar las determinaciones del vigente Plan General de Ordenación Urbanística a lo informado en 2013 por el Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas.

La indicada adecuación de las determinaciones debe realizarse mediante una Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística, con carácter de Modificación de las determinaciones estructurales, en el sentido de:

- a. Clasificar el suelo del Sector G-03, Rancho del Raho, afectado por el deslinde técnico del dominio público hidráulico del arroyo la Loba y su zona de servidumbre como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por Legislación Específica Dominio Público Hidráulico.
- b. Clasificar la mayor parte del suelo del Sector G-03, Rancho del Raho, exterior al deslinde técnico del dominio público hidráulico del arroyo la Loba y su zona de servidumbre, afectado por potencial inundación en el período de retorno de 500 años, igualmente como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por la Planificación Urbanística Zonas Inundables.
- c. Clasificar como Suelo Urbano Consolidado para uso de actividades productivas los suelos del Sector G-03, Rancho del Raho, que no presenten riesgos de inundación o aquellos que presentándolos sean necesarios para la recomposición del borde urbano y puedan ser objeto de actuaciones que impidan su inundabilidad.
- d. Suprimir el área de reparto SUNC 4.3.2. SECTOR – G ACTIVIDADES ECONÓMICAS y considerar cumplida la obligación de cesión de suelos para dotaciones correspondiente al Sector G-03, Rancho del Raho, en suelos ya pertenecientes al Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, asignados para su gestión al Suelo Urbano No Consolidado.
- e. Mantener el aprovechamiento objetivo del ámbito establecido por el Plan General de Ordenación Urbanística, a fin de no generar la necesidad de compensar el exceso con nuevas dotaciones.



PLANO DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE 1995,
TOMADO DE LOS PLANOS DE INFORMACIÓN DEL PLAN GENERAL VIGENTE.

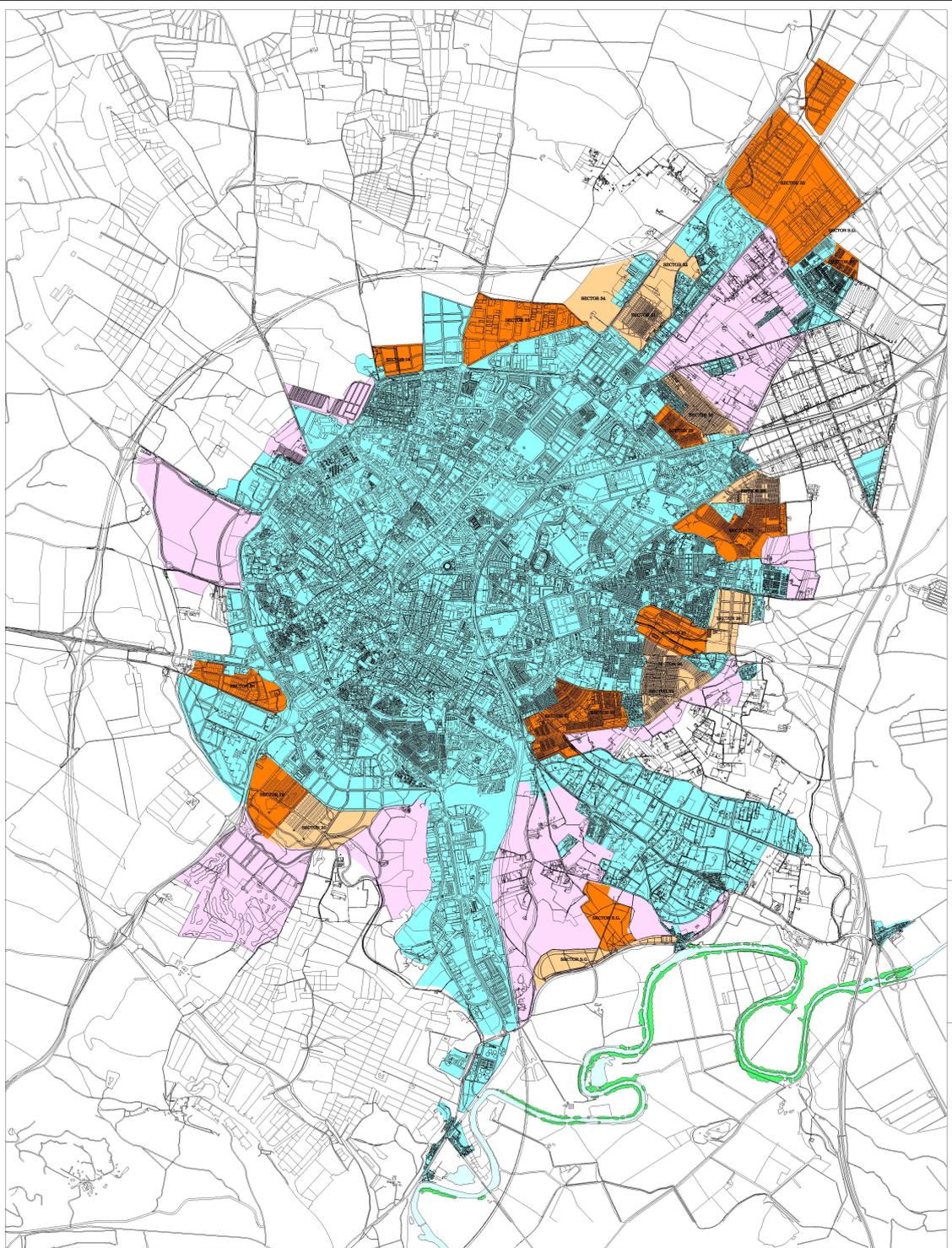
**Ayuntamiento de Jerez**

I72EQ2E01850XG3
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en Sesión Ordinaria de 28 de julio de 2022, al particular 6 del Orden del Día

Juan Carlos Ultrera Camargo,
Secr. Gral Pleno en funciones
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022



-  SUELO URBANO
-  SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO PRIMER CUATRIENIO
-  SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO SEGUNDO CUATRIENIO
-  SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO
-  SUELO NO URBANIZABLE



CLASIFICACION DEL SUELO
MAYO 2008

ESCALA 1:15.000
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA

1. RESUMEN EJECUTIVO.

A mediados de la década de los setenta del pasado siglo, se produce el traslado de diversas bodegas desde el centro del núcleo urbano de Jerez de la Frontera hacia el suroeste del mismo, apoyadas en la entonces carretera N-IV. Para dicho traslado las bodegas adquieren unas parcelas rústicas, de las cuales sólo ocupan una parte, dejando el resto como reservas para posibles ampliaciones.

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

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

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Suelo Urbano No Consolidado.
USO DOMINANTE:	Actividades Económicas.
SUPERFICIE BRUTA:	246.797 M2s.
SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO:	246.797 M2s.
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	0,41 M2t/M2s.
MÁXIMA EDIFICABILIDAD:	101.187 M2t.
APROVECHAMIENTO OBJETIVO EN SUBZONA:	103.362 Uas.

Tras la aprobación definitiva del Plan General de 2009, la Empresa Municipal de Suelo de Jerez, EMUSUJESA, instó la tramitación del Plan Parcial del Sector, que tras dos Aprobaciones Iniciales y dos informes desfavorables de la Administración Hidráulica Andaluza quedó paralizado en el año 2013.

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

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



- Reconponer los bordes urbanos para adaptarlos adecuadamente a la nueva situación derivada de los estudios hidráulico-hidrológicos.
- Posibilitar la ampliación de las industrias singulares existentes y la edificación de las parcelas sin afección por el deslinde técnico del dominio público hidráulico.

Dicha Modificación, de carácter estructural, debe afectar a las siguientes determinaciones de planeamiento, en el sentido que se indica:

- Clasificar el suelo del Sector G-03, Rancho del Raho, afectado por el deslinde técnico del dominio público hidráulico del arroyo la Loba y su zona de servidumbre como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por Legislación Específica Dominio Público Hidráulico.
- Clasificar la mayor parte del suelo del Sector G-03, Rancho del Raho, exterior al deslinde técnico del dominio público hidráulico del arroyo la Loba y su zona de servidumbre, afectado por potencial inundación en el período de retorno de 500 años, igualmente como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por la Planificación Urbanística Zonas Inundables.
- Clasificar como Suelo Urbano Consolidado para uso de actividades productivas los suelos del Sector G-03, Rancho del Raho, que no presenten riesgos de inundación o aquellos que presentándolos sean necesarios para la recomposición del borde urbano y puedan ser objeto de actuaciones que impidan su inundabilidad.
- Suprimir el área de reparto SUNC 4.3.2. SECTOR – G ACTIVIDADES ECONÓMICAS y considerar cumplida la obligación de cesión de suelos para dotaciones correspondiente al Sector G-03, Rancho del Raho, en suelos ya pertenecientes al Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, asignados para su gestión al Suelo Urbano No Consolidado.
- Mantener el aprovechamiento objetivo del ámbito establecido por el Plan General de Ordenación Urbanística, a fin de no generar la necesidad de compensar el exceso con nuevas dotaciones.

En cumplimiento de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental se han estudiado las siguientes 4 alternativas:

- **ALTERNATIVA 0**, consistente en mantener la actual situación urbanística y, en consecuencia, no realizar ninguna Innovación de la misma.
- **ALTERNATIVA 1**, consistente en mantener la ordenación prevista en el Plan Parcial aprobado inicialmente por segunda vez por el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, cuya voluntad era ajustarse al informe de la entonces Agencia Andaluza del Agua de 2011, entendiéndose que se trata de Suelo Urbano No Consolidado, proveniente de Suelo Urbano Consolidado del planeamiento general anterior, sobre el que no sería exigible su clasificación como Suelo No Urbanizable y en el que podrían adoptarse medidas para evitar los riesgos de las zonas potencialmente inundables.
- **ALTERNATIVA 2**, consistente en clasificar como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por Legislación Específica los suelos



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en Sesión Ordinaria de 28 de julio de 2022, al particular 6 del Orden del Día

Juan Carlos Ultrera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022



considerados de dominio público hidráulico por el deslinde técnico realizado, así como su zona de servidumbre, como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial o el Planeamiento Urbanístico el resto de suelos con riego potencial de inundación para el período de retorno de 500 años y el resto del ámbito como Suelo Urbano Consolidado destinado a actividades productivas.

- **ALTERNATIVA 3**, consistente en clasificar como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por Legislación Específica los suelos considerados de dominio público hidráulico por el deslinde técnico realizado, así como su zona de servidumbre, como Suelo Urbano Consolidado con destino a actividades productivas los no inundables y los necesarios para producir una recomposición del frente urbano, sin perjuicio de las medidas que deban adoptarse para impedir el riesgo de inundación, y como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial o el Planeamiento Urbanístico el resto de suelos con riego potencial de inundación para el período de retorno de 500 años.

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

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

A partir de la ordenación básica establecida en la alternativa seleccionada y de determinadas cuestiones urbanístico-legales analizadas, se formula la propuesta de ordenación estructural que se muestra en el plano de la página siguiente y que se resume en:

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO:

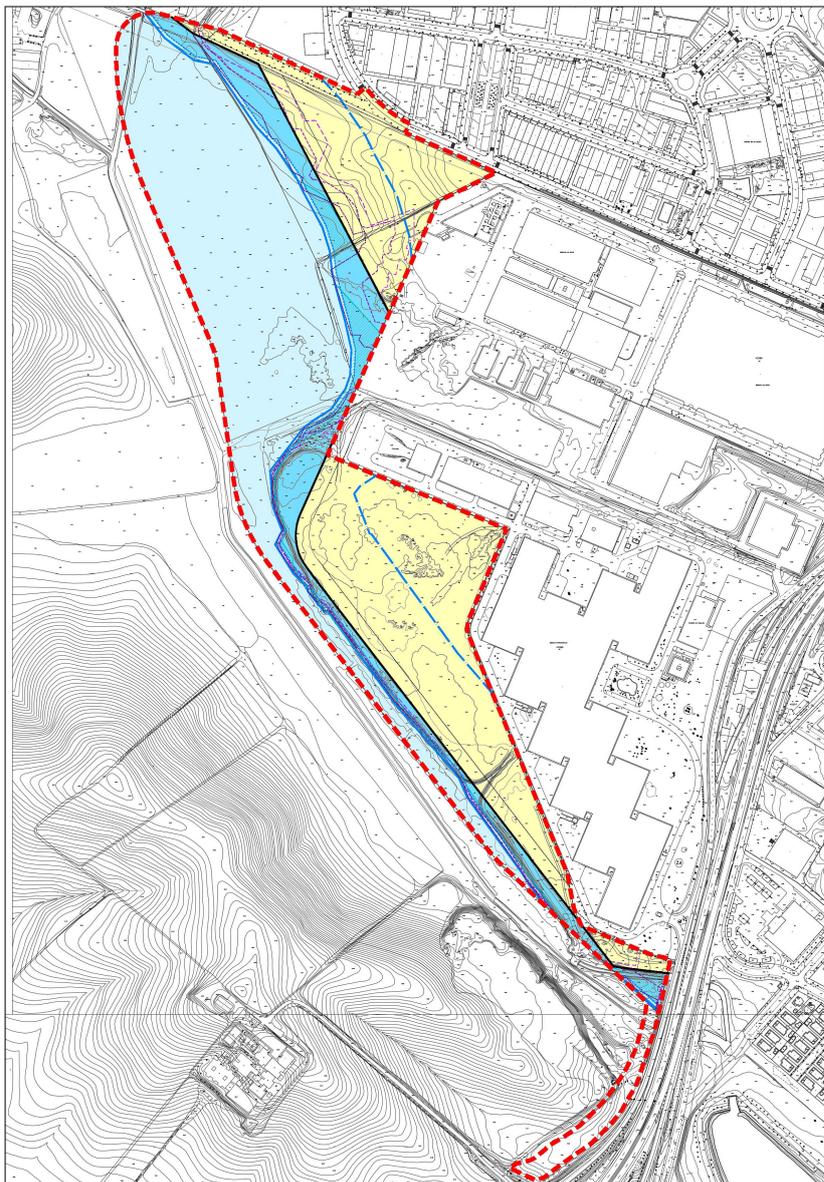
- Se clasifican como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por Legislación Específica los suelos delimitados como dominio público hidráulico en el deslinde técnico del Organismo de Cuenca y su zona de servidumbre de 5 metros. Le será de aplicación el artículo 12.3.5, Dominio Público Hidráulico, de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General.
- Se clasifican como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por Planificación Urbanística los suelos potencialmente inundables para el período de retorno de 500 años, que no resultan imprescindibles para la reposición de la fachada urbana. Le será de aplicación el artículo 12.3.8, SNU de Especial Protección. Zonas Inundables.
- Se clasifican como Suelo No Urbanizable de Carácter Rural los suelos liberados de la vía de servicio del Sector paralela a la carretera N-IV

**Ayuntamiento de Jerez**
I72EQ2E01850XG3
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en Sesión Ordinaria de 28 de julio de 2022, al particular 6 del Orden del Día
Juan Carlos Ultrera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022





PLANO DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL PROPUESTA POR LA MODIFICACIÓN.



--- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Arroyo de La Loba
(Según Anexo Documento de Alcance)

- DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO
- ZONA DE SERVIDUMBRE (5m)
- ZONA DE POLICÍA (100m)
- ZONA DE FLUJO PREFERENTE
- ZONA INUNDABLE PERIODO DE RETORNO 50 AÑOS
- ZONA INUNDABLE PERIODO DE RETORNO 100 AÑOS
- ZONA INUNDABLE PERIODO DE RETORNO 500 AÑOS

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.

- DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (Art. 12.3.5 de las Normas Urbanísticas del PGOU)

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA.

- ZONAS INUNDABLES (Art. 12.3.8 de las Normas Urbanísticas del PGOU)

SUELO URBANO

- DELIMITACIÓN SUELO URBANO CONSOLIDADO
- USO GLOBAL: ACTIVIDAD ECONÓMICA

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA PARA EL SECTOR G-03 RANCHO DEL RAHO

ORD-2 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
 CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO
 USOS GLOBALES. ORDENACIÓN DEL SNU.

ESCALA 1/5.000

Julio 2022

Arquitecto redactor:
 CARLOS LÓPEZ CANTO
 Colegiado nº 2.194 [COAS]

Promotor:
 BODEGAS WILLIAMS-HUMBERT SA.
 CIF:A11696779

- Se clasifican como Suelo Urbano Consolidado los suelos sin riesgo de inundabilidad para el período de retorno de 500 años y aquellos que con un escaso riesgo de inundación son imprescindibles para la reposición de la fachada urbana.

USOS DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO:

- Se establece el uso de Actividades Económicas para todo el suelo clasificado como Suelo Urbano Consolidado, prohibiéndose las Grandes Superficies Minoristas.

ORDENANZAS DE APLICACIÓN EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Se diferencian tres parcelas, con las siguientes condiciones de ordenación pormenorizada:

PARCELA	ORDENANAZA	SUPERFICIE DE PARCELA (M2)	SUPERFICIE NO COMPUTABLE (M2)	SUPERFICIE COMPUTABLE (M2)	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD (M2T/M2S)	EDIFICABILIDAD (M2T)
P1	G2	24.912	4.826	20.086	0,75	14.685
P2	G6	5.696	1.766	3.930	1,50	5.985
P3	G6	67.400	13.930	53.470	1,50	80.205
TOTAL	--	98.008	20.522	77.486	--	101.165

Se prohíben las grandes superficies minoristas y las superficies de uso terciario superiores a los 5.000 M2c.

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

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

En este último sentido, la edificabilidad máxima establecida para el conjunto de parcelas tras la Modificación es ligeramente inferior a la previa, 101.187 M2t en el planeamiento vigente, frente a 101.165 M2t tras la Modificación, tal y como se había establecido como premisa.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en Sesión Ordinaria de 28 de julio de 2022, al particular 6 del Orden del Día
 Juan Carlos Ultrera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones
 Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 03/08/2022



Al suprimirse el Sector G-03, Rancho del Raho, debe suprimirse también el área de reparto S.U.N.C. 4.3.2. Sector-G ACTIVIDADES ECONÓMICAS, al quedar esta sin aprovechamiento lucrativo. La supresión del área de reparto no afecta a la calificación de los suelos de cesión incluidos en la misma, sino sólo a la forma de obtención de estos.



I72EQ2E01850XG3

Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

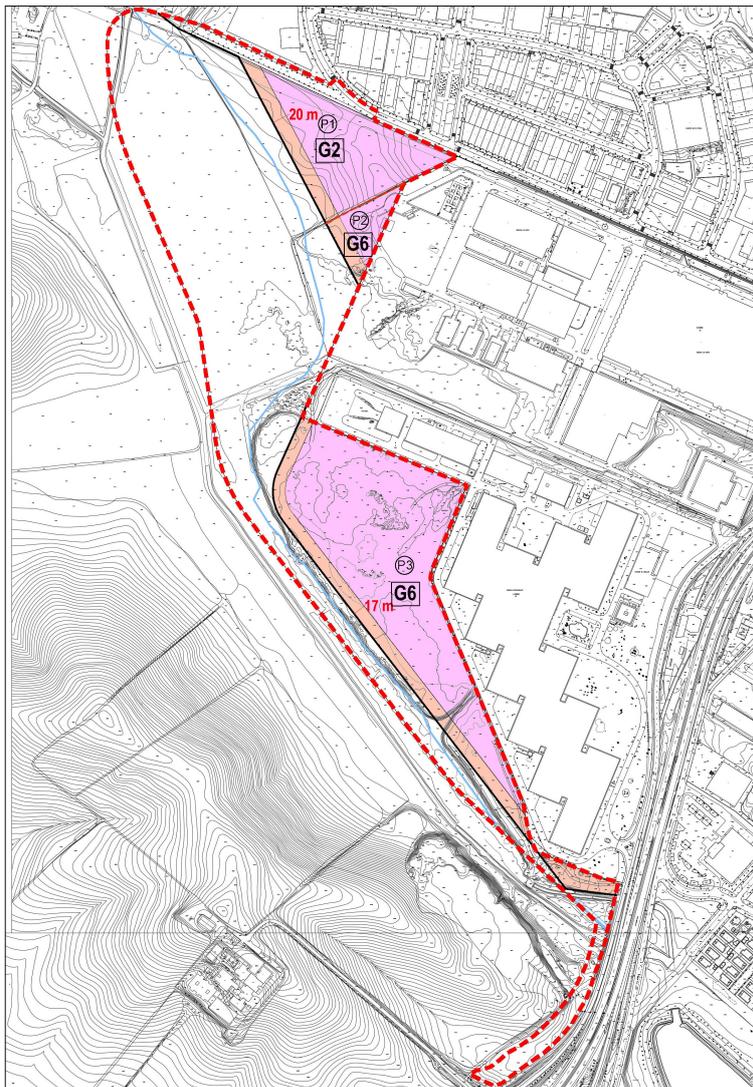
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en Sesión Ordinaria de 28 de julio de 2022, al particular 6 del Orden del Día

Juan Carlos Ultrera Camargo,
 Secr. Gral Pleno en funciones
 Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 03/08/2022



PLANO DE CALIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA PROPUESTA POR LA MODIFICACIÓN.



- - - AMBITO DE LA MODIFICACIÓN
— DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y SERVIDUMBRE
— DELIMITACIÓN SUELO URBANO

CALIFICACIÓN DEL SUELO

ACTIVIDAD ECONÓMICA
 G2 Aislada en parcela
 G6 Industria singular

ESPACIO NO EDIFICADO INTERIOR DE MANZANA

- - - DIVISIÓN DE PARCELAS

PARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE PARCELA (M ²)	SUP. NO COMPUTABLE (M ²)	SUPERFICIE COMPUTABLE (M ²)	COEF. EDIFICAB. (M ² /M ²)	EDIFICABILIDAD (M ²)
P1	G2	24.512	4.254	20.258	0,75	15.193
P2	G6	5.896	1.766	3.930	1,5	5.895
P3	G6	67.400	13.930	53.470	1,5	80.205
TOTAL		98.608	20.522	77.486		101.193

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA PARA EL SECTOR G-03 RANCHO DEL RAHO

ORD-3 ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA CALIFICACIÓN DEL SUELO

ESCALA 1:5.000 Julio 2022

Arquitecto redactor: Promotor:
 CARLOS LÓPEZ CANTO BODEGAS WILLIAMS-HUMBERT SA.
Colegiado nº 2.191 [COA5] CIF: A11616879

Al no existir en el Plan General una asignación específica de los suelos a obtener por cada área de reparto, es posible considerar que los objetivos del Plan General se consiguen, si los suelos de cesión del área de reparto suprimida se corresponden con suelos ya de propiedad municipal.

Por último, la Modificación se sustancia en:

1. La supresión de la delimitación del Sector G-03, Rancho del Raho, y de la Ficha de Determinaciones Urbanísticas de dicho Sector, así como de cualquier mención en el Plan General de Ordenación Urbanística al mismo.
2. La supresión del Área de Reparto S.U.N.C. 4.3.2 Sector G Actividades Económicas, de las fichas y tablas correspondientes a la misma, así como de cualquier mención en el Plan General de Ordenación Urbanística.
3. El cambio de las determinaciones de ordenación estructural de los suelos del antiguo Sector G-03, Rancho del Raho, conforme al plano Ord-2 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO. USOS GLOBALES. ORDENACIÓN DEL SNU, que se incluye entre los planos de ordenación del presente documento.
4. El cambio de las determinaciones de ordenación pormenorizada preceptiva de los suelos del antiguo Sector G-03, Rancho del Raho, conforme a los planos Ord-3 ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA, CALIFICACIÓN DEL SUELO y Ord-4 ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA, DEFINICIÓN GEOMÉTRICA, que se incluyen entre los planos de ordenación del presente documento.
5. NUEVAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.

Como consecuencia de la modificación de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez, aprobadas por el Real Decreto 762/2017, de 21 de julio de 2017, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez (B.O.E. nº 216, de 8 de septiembre), se incluye la normativa relativa a las mismas y el plano de ordenación Ord-5 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.





I72EQ2E01850XG3
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno en Sesión
Ordinaria de 28 de julio de
2022, al particular 6 del
Orden del Día

Juan Carlos Ultrera Camargo,
Secr. Gral Pleno en funciones
Órgano Apoyo Junta Gobierno
Local

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022



INFORMACIÓN URBANÍSTICA. MEMORIA Y PLANOS DE INFORMACIÓN.



I72EQ2E01850XG3
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno en Sesión
Ordinaria de 28 de julio de
2022, al particular 6 del
Orden del Día

Juan Carlos Ultrera Camargo,
Secr. Gral Pleno en funciones
Órgano Apoyo Junta Gobierno
Local

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022



2. JUSTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

La presente Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera se justifica en la necesidad de adecuar las determinaciones establecidas para el Sector G-03, Rancho del Raho, al deslinde técnico del dominio público hidráulico, su zona de servidumbre y zona de flujo preferente, delimitadas por el Organismo de Cuenca, así como adoptar las medidas necesarias para evitar el riesgo de inundación para el período de retorno de 500 años, de las zonas urbanas clasificadas como Suelo Urbano Consolidado.

Se trata, en definitiva, de levantar la situación de bloqueo producida en el desarrollo urbanístico del indicado Sector G-03, Rancho del Raho, tras el informe desfavorable de 4 de marzo de 2013 del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, emitido al Plan Parcial que pretendía desarrollar el Sector.

Los objetivos de la Modificación propuesta son los siguientes:

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

Para lograr estos objetivos, la Modificación debe afectar a las siguientes determinaciones de planeamiento, en el sentido que se indica:

- a. Clasificar el suelo del Sector G-03, Rancho del Raho, afectado por el deslinde técnico del dominio público hidráulico del arroyo la Loba y su zona de servidumbre como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por Legislación Específica Dominio Público Hidráulico.
- b. Clasificar la mayor parte del suelo del Sector G-03, Rancho del Raho, exterior al deslinde técnico del dominio público hidráulico del arroyo la Loba y su zona de servidumbre, afectado por potencial inundación en el período de retorno de 500 años, igualmente como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por la Planificación Urbanística Zonas Inundables.
- c. Se clasifican como Suelo No Urbanizable de Carácter Rural Secanos los suelos liberados de la vía de servicio del Sector paralela a la carretera N-IV



- d. Clasificar como Suelo Urbano Consolidado para uso de actividades productivas los suelos del Sector G-03, Rancho del Raho, que no presenten riesgos de inundación o aquellos que presentándolos sean necesarios para la recomposición del borde urbano y puedan ser objeto de actuaciones que impidan su inundabilidad. Así como establecer para los mismos la ordenación pormenorizada preceptiva.
- e. Suprimir el área de reparto SUNC 4.3.2. SECTOR – G ACTIVIDADES ECONÓMICAS y considerar cumplida la obligación de cesión de suelos para dotaciones correspondiente al Sector G-03, Rancho del Raho, en suelos ya pertenecientes al Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, asignados para su gestión al Suelo Urbano No Consolidado.
- f. Mantener el aprovechamiento objetivo del ámbito establecido por el Plan General de Ordenación Urbanística, a fin de no generar la necesidad de compensar el exceso con nuevas dotaciones.



I72EQ2E01850XG3
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en Sesión Ordinaria de 28 de julio de 2022, al particular 6 del Orden del Día

Juan Carlos Ultrera Camargo,
Secr. Gral Pleno en funciones
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022



3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

El ámbito espacial de la Modificación se limita al Sector G-03, Rancho del Raho, delimitado por el Plan General de Ordenación Urbanística, con una superficie de 246.797 M2s, que se representa en el gráfico siguiente.



I72EQ2E01850XG3

Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en Sesión Ordinaria de 28 de julio de 2022, al particular 6 del Orden del Día

Juan Carlos Ultrera Camargo,
Secr. Gral Pleno en funciones
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 03/08/2022



PLANO DE CALIFICACIÓN DEL SUELO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

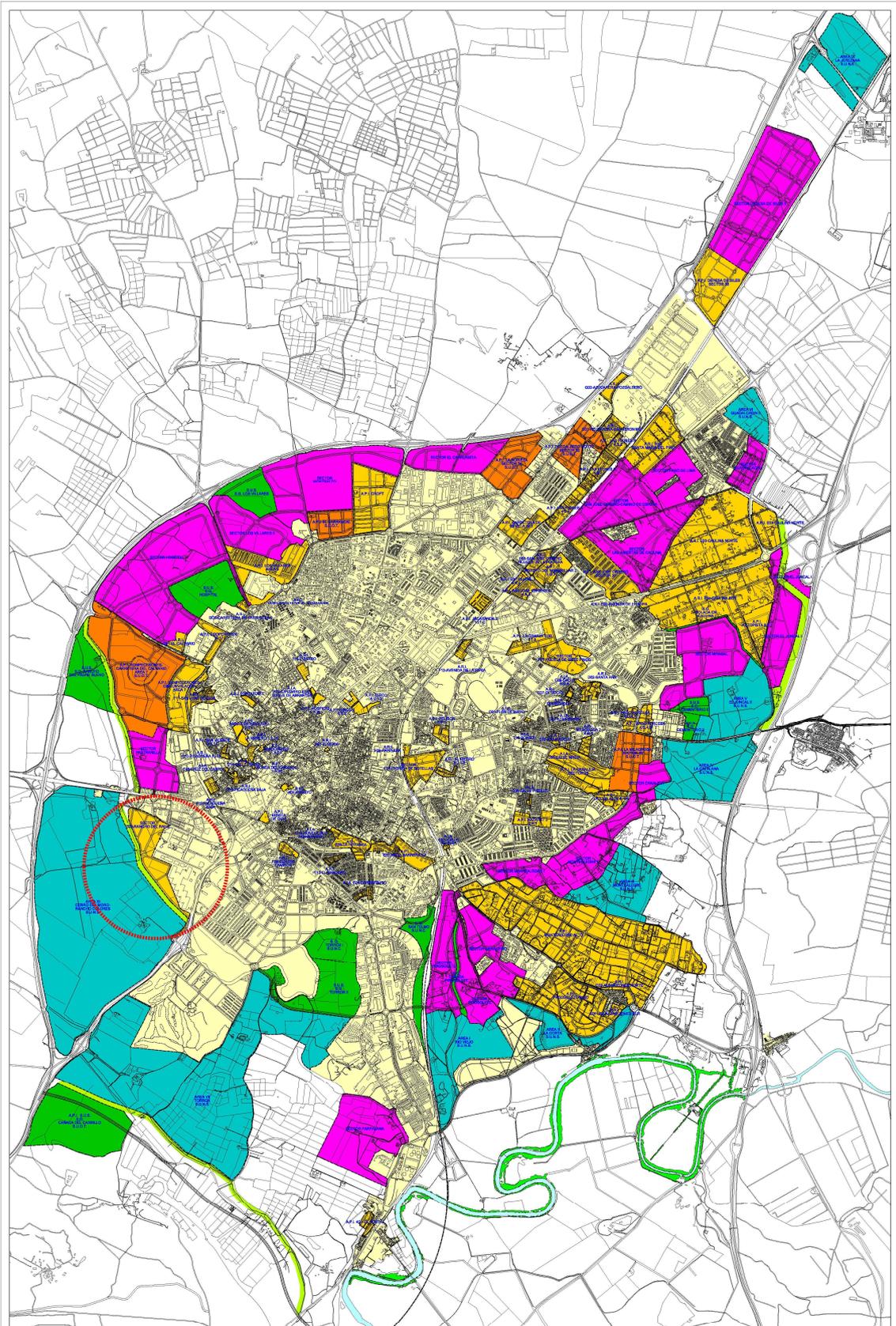


I72EQ2E01850XG3
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en Sesión Ordinaria de 28 de julio de 2022, al particular 6 del Orden del Día

Juan Carlos Ultrera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 03/08/2022



- | | |
|--|--|
| SUELO URBANO CONSOLIDADO | SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO |
| SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | SISTEMAS GENERALES EN SU N.C. Y SUELO URBANIZABLE |
| SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO | SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN (VIA PECUARIA) |
| SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO | |



DE CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO (NUCLEO PRINCIPAL)
 DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE LA ORDEN DE 17/4/2008 DE LA CVOT
 SUSCRIBIENDO ENERO 2011

ESCALA 1:15.000

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA

4. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS VIGENTES Y ESTADO ACTUAL DE LOS SUELOS.

4.1. Determinaciones urbanísticas vigentes.

Como se ha indicado en apartados anteriores el ámbito se encuentra actualmente clasificado como Suelo Urbano no Consolidado, constituyendo el Sector G-03, Rancho del Raho.

Sin perjuicio de que en las páginas siguientes se incluya su Ficha de Determinaciones Urbanísticas para el planeamiento de desarrollo, las determinaciones básicas del Sector son las siguientes:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Suelo Urbano No Consolidado.
USO DOMINANTE:	Actividades Económicas.
SUPERFICIE BRUTA:	246.797 M2s.
SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO:	246.797 M2s.
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	0,41 M2t/M2s.
MÁXIMA EDIFICABILIDAD:	101.187 M2t.
APROVECHAMIENTO OBJETIVO EN SUBZONA:	103.362 Uas.
ÁREA DE REPARTO:	S.U.N.C. 4.3.2. SECTOR G ACT. ECONÓMICAS
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,3413 Uas/M2s
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	75.809 Uas.
APROVECHAMIENTO DE CESIÓN:	10.336,2 Uas.
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO:	17.217 Uas.
SUELO DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITO:	56.016 M2s.

En relación con la gestión urbanística prevista, el Plan General incluyó al Sector en el Área de Reparto S.U.N.C. SECTOR – G ACTIVIDADES ECONÓMICAS, cuyas determinaciones principales se resumen en la siguiente tabla:

ÁREA DE REPARTO S.U.N.C. 4.3.2. SECTOR - G ACTIVIDADES ECONOMICAS						
APROVECHAMIENTO MEDIO				0,3413		
UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE	COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGIA	COEFICIENTE SUBZONAL	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN ÁREA DE REPARTO (U.A)	APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL EN SUBZONA (U.A)	DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA (U.A)
SECTOR - G.03 - RANCHO DEL RAHO	246.797	1,0215	1,0000	103.362	103.362	75.809
A.A.P.	56.016					
TOTAL	302.813			103.362	103.362	75.809

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN= SUPERFICIE X 90% APROVECHAMIENTO MEDIO/CF SUBZONAL=DERECHO DE LOS PROPIETARIOS EN SUBZONA.

Como se ve en la tabla el Área de Reparto está constituida exclusivamente por el Sector y por una cantidad de 56.016 M2s destinados a dotaciones de sistema general o local, que no se encuentran identificados por el Plan General.

Es indudable que la supresión del Sector debe conllevar la supresión del Área de Reparto, ya que carece de sentido un área de reparto que no incluya aprovechamiento lucrativo, pues no habría nada que repartir.





I72EQ2E01850XG3

Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

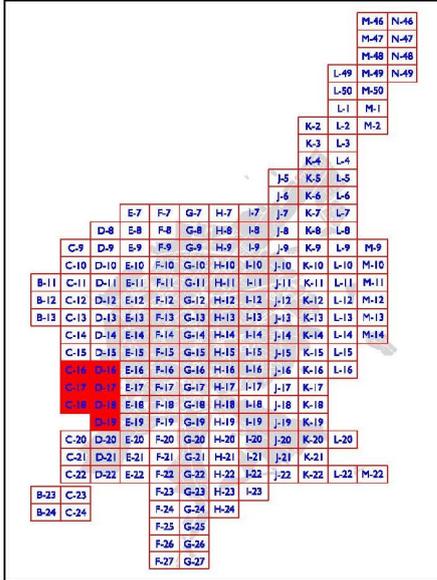
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en Sesión Ordinaria de 28 de julio de 2022, al particular 6 del Orden del Día

Juan Carlos Ultrera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 03/08/2022



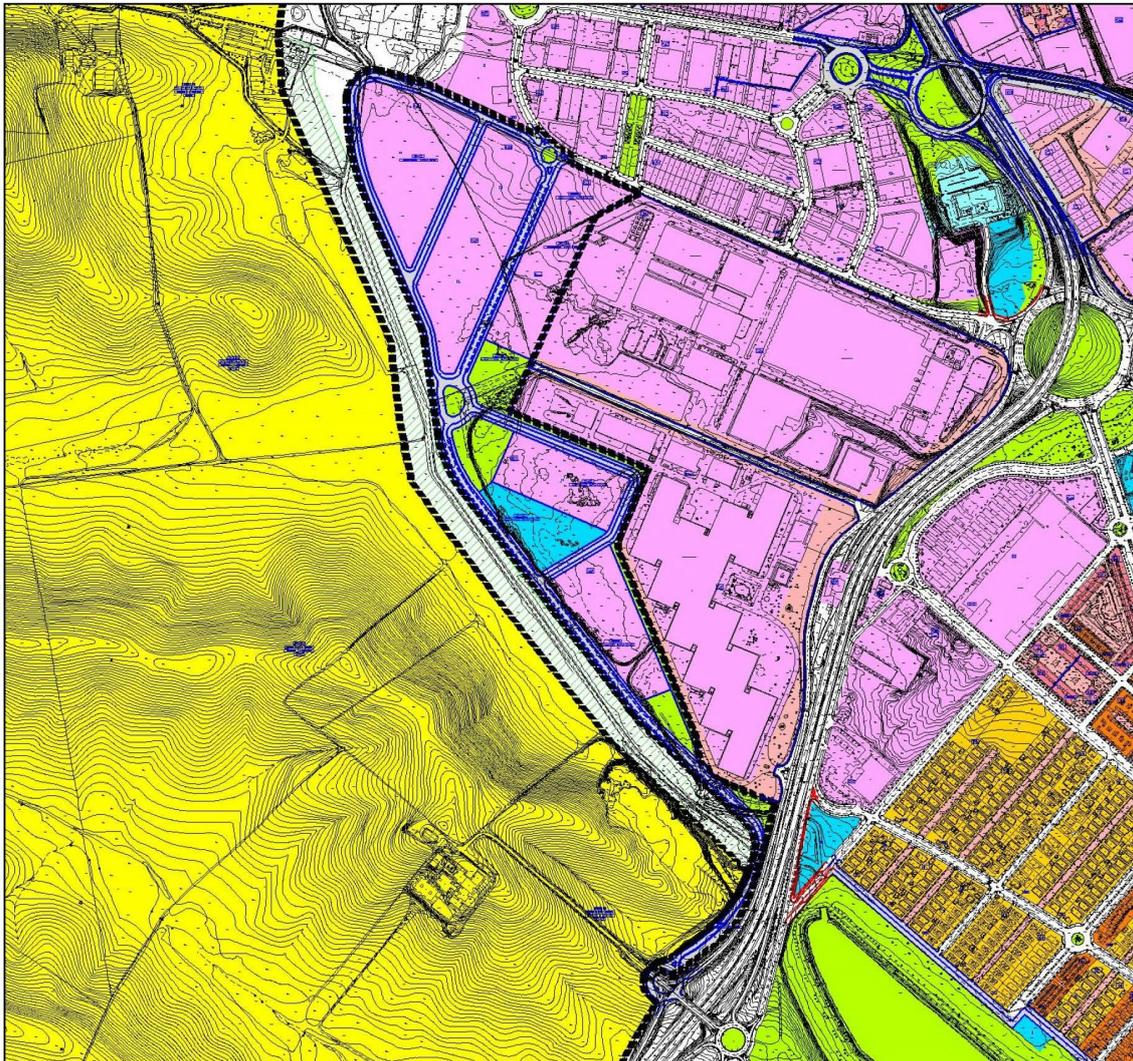
SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AEREA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA



En principio la supresión del Área de Reparto se limita a un problema de gestión del suelo de los sistemas adscritos, ya que se mantendrían calificados como tales y sin alteración de su destino dotacional público.

En este sentido, es necesario analizar los criterios de delimitación de las áreas de reparto y de cálculo del aprovechamiento medio en el Suelo Urbano no Consolidado, del vigente Plan General de Ordenación Urbanística.

Por una parte, el Plan General forma una bolsa de suelos con Actuaciones Urbanizadoras no Integradas y Sistemas Generales, con una superficie de algo más de 600.000 M2s, en principio, de dominio privado que deben pasar a ser públicos para permitir su ejecución. Estos suelos, según sus características son clasificados como Suelo Urbano Consolidado o No Consolidado y adscritos globalmente a las actuaciones lucrativas del Suelo Urbano No Consolidado.

Por otra parte, el Plan General delimita una serie de áreas de reparto (hasta 34 en el Suelo Urbano No Consolidado) compuestas por una o varias actuaciones de carácter lucrativo y una superficie determinada proveniente de la bolsa de suelo indicada en el párrafo anterior, sin identificar de que suelos concretos se trata.

Para el cálculo del aprovechamiento medio el Plan General aplica dos coeficientes: uno el de uso y tipología, que considera los parámetros de ordenación establecidos para cada actuación; y otro el de subzona, que considera las condiciones objetivas de urbanización, estructura de la propiedad o consolidación. A partir de ambos coeficientes, de los usos y la edificabilidad establecidos por la ordenación y de la superficie del área de reparto calcula el aprovechamiento medio y el aprovechamiento subjetivo de los propietarios del suelo de las actuaciones lucrativas.

La diferencia entre el aprovechamiento objetivo y el subjetivo se corresponde con el aprovechamiento de cesión más el aprovechamiento excedentario para los propietarios de suelo exteriores a las actuaciones lucrativas. Al no identificarse los suelos exteriores asignados a cada área de reparto, el Ayuntamiento puede asignar el aprovechamiento excedentario libremente para la obtención de los suelos exteriores a las actuaciones lucrativas.

4.2. Estado actual del ámbito de la Modificación.

Como puede observarse en la ortofotografía incluida en páginas anteriores, el ámbito se encuentra inserto entre instalaciones bodegueras, al este, e instalaciones industriales al norte, encontrándose ambas zonas totalmente consolidadas por la edificación.

Al oeste del ámbito y exterior a él se localiza la vía pecuaria deslindada Cañada de Guadabajaque, Corchuelo y Moro de 53,50 metros de anchura, por la que en su interior discurre canalizado el arroyo de La Loba. Al oeste de la Cañada los suelos se encuentran mayoritariamente cultivados.



En el interior del ámbito no existen edificaciones, estando en la actualidad los suelos parcialmente cultivados (zona noroeste) y parcialmente no cultivados (zona sureste).

Al norte del ámbito, en paralelo a la avenida de Rota, discurre una línea eléctrica aérea de media tensión.

En el interior del ámbito no existe arbolado o vegetación reseñable.



I72EQ2E01850XG3

Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno en Sesión
Ordinaria de 28 de julio de
2022, al particular 6 del
Orden del Día

Juan Carlos Ultrera Camargo,
Secr. Gral Pleno en funciones
Órgano Apoyo Junta Gobierno
Local

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 03/08/2022



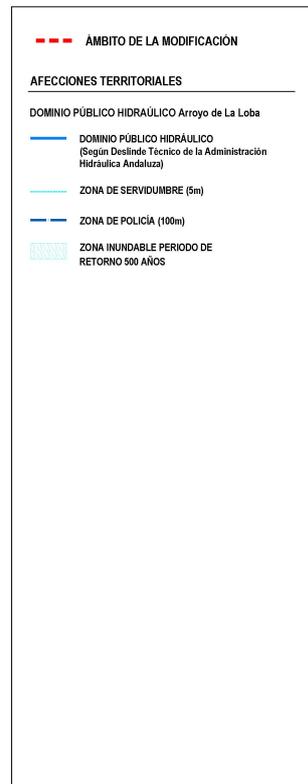
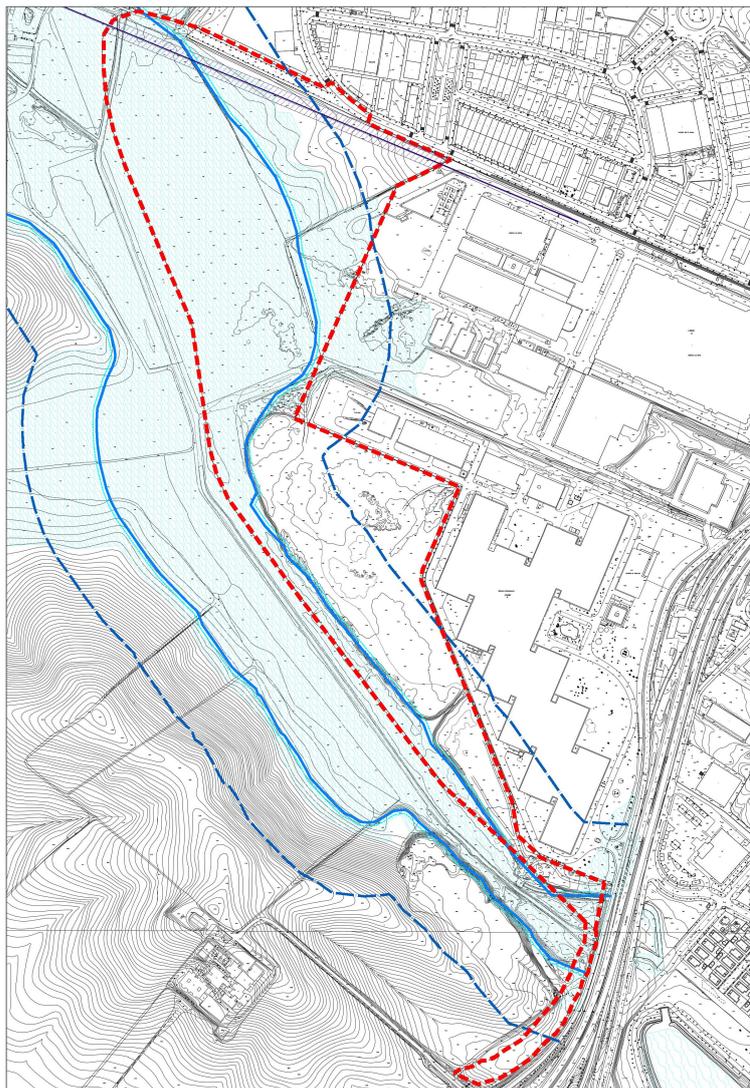


I72EQ2E01850XG3
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en Sesión Ordinaria de 28 de julio de 2022, al particular 6 del Orden del Día

Juan Carlos Ultrera Camargo,
Secr. Gral Pleno en funciones
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022



DOCUMENTO BORRADOR
MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA PARA EL SECTOR G-03 RANCHO DEL RAHO

INF-06.2 SERVIDUMBRES Y AFECCIONES DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO
ESCALA 1:5.000

Arquitecto redactor: CARLOS LÓPEZ GANTO Colegiado nº 2.193 (COAG) Promotor: EXCMO. AYTO. DE JEREZ DE LA FRONTERA BODEGAS WILLIAMS-HUMBERT SA. CIF:A1169879

5. PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES.

5.1. Vías pecuarias.

Al oeste del Sector, colindante y exterior con él discurre la vía pecuaria deslindada Cañada de Guadabajaque, Corchuelo y Moro de 53,50 metros de anchura.

Sin afección ni servidumbre para el ámbito de la Modificación pretendida.

5.2. Carreteras.

El ámbito no está afectado por las servidumbres o limitaciones derivadas de la A-4 ni por su zona de influencia acústica.

Por otra parte, el tramo de la carretera N-IV con el linda el Sector por el este ha sido recibido por el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, dejando de tener el carácter de carretera.

5.3. Servidumbres Aeroportuarias

El ámbito está afectado por las servidumbres de Operación de Aeronaves del Aeropuerto de Jerez. Dichas servidumbres limitan la altura de edificación o de medios auxiliares de obra entre 100 y 200 metros como mínimo por encima de la rasante media de los suelos, por lo que no suponen ningún problema para la edificación, sin perjuicio de que deban ser consideradas.

Del mismo modo, el ámbito está afectado por las servidumbres del Aeropuerto de la Base Naval de Rota. Dichas servidumbres limitan la altura de edificación o de medios auxiliares de obra entre los 80 y los 110 metros como mínimo por encima de la rasante media de los suelos, por lo que tampoco suponen ningún problema para la edificación.

5.4. Servidumbres eléctricas.

Por el norte del ámbito, en paralelo a la avenida de Rota, discurre una línea aérea de media tensión hacia las bodegas González-Byass. Para dicha línea deberán respetarse las servidumbres o modificarse de trazado o soterrarse en el tramo que afecte al suelo del Sector y se mantenga como suelo urbano consolidado.

5.5. Servidumbres y afecciones motivadas por la Ley de Aguas.

Ya se ha indicado anteriormente que la causa de la presente propuesta de Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, es la influencia sobre el Sector de suelo urbano G-03 del deslinde técnico del dominio público hidráulico del arroyo de La Loba y de sus zonas de servidumbre y policía, así como la delimitación de la llanura de inundación para un período de retorno de 500 años, todo ello según el estudio hidráulico-hidrología realizado por el Organismo de Cuenca.

El dominio público hidráulico, la zona de servidumbre del mismo, la zona de policía y las zonas inundables delimitadas están sujetas a lo previsto en el Reglamento del Dominio Hidráulico, considerando tanto para la zona de policía



I72EQ2E01850XG3

Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en Sesión Ordinaria de 28 de julio de 2022, al particular 6 del Orden del Día

Juan Carlos Ultrera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022



como para las zonas inundables que el suelo del Sector se encuentra en “situación básica de suelo urbanizado”, al estar delimitado como Suelo Urbano.



I72EQ2E01850XG3

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

Aprobado por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno en Sesión
Ordinaria de 28 de julio de
2022, al particular 6 del
Orden del Día

Juan Carlos Ultrera Camargo,
Secr. Gral Pleno en funciones
Órgano Apoyo Junta Gobierno
Local

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022

