Ayuntamiento de Jerez
X12932Y0Z8N0JY3
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 Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022

7. PROCEDIMIENTO AMBIENTAL.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 40 la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, la Modificación propuesta del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, está sujeta al procedimiento Ordinario de Evaluación Ambiental Estratégica.

> ***"Artículo 40. Evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico.***
> *1. La evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico se realizará siguiendo los trámites y requisitos de la evaluación de planes y programas previstos en la sección 4ª del título III de esta ley, con las particularidades recogidas en los apartados siguientes, derivadas de los preceptos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.*
> *2. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico:*
> *a) Los instrumentos de planeamiento general, así como sus revisiones totales o parciales.*
> *b) Las modificaciones que afecten a la ordenación estructural de los instrumentos de planeamiento general que por su objeto y alcance se encuentren dentro de uno de los siguientes supuestos: que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos enumerados en el Anexo I de esta ley, sobre las siguientes materias: agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, industria, minería, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo o que requieran una evaluación en aplicación de la normativa reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000.*
> ***En todo caso, se encuentran sometidas a evaluación ambiental estratégica ordinaria las modificaciones que afecten a la ordenación estructural relativas al suelo no urbanizable, ya sea por alteración de su clasificación, categoría o regulación normativa,*** *así como aquellas modificaciones que afecten a la ordenación estructural que alteren el uso global de una zona o sector, de acuerdo con el artículo 10.1.A.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.*
> *(…)."*

Como consecuencia de ello, con fecha de abril de 2020 el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera solicitó el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica por el procedimiento ordinario de la presente Modificación, siendo admitida a trámite por Resolución del Delegado Territorial en Cádiz de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de fecha 17 de junio de 2020.

Con fecha de 30 de septiembre de 2020 fue emitido el correspondiente Documento de Alcance por la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible. Dicho Documento de Alcance se incluye como Anexo al presente documento.

Posteriormente, con fecha 27 de mayo de 2022 la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible ha emitido con carácter favorable la Declaración Ambiental Estratégica que también se incluye como Anexo al presente documento.

Ayuntamiento de Jerez

X12932Y0Z8N0JY3

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022

Ayuntamiento de Jerez
X12932Y0Z8N0JY3
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 Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022

8. ALTERNATIVAS CONSIDERADAS Y SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA A DESARROLLAR.

8.1. Exposición de las alternativas planteadas.

Como se ha puesto de manifiesto en los apartados anteriores, los objetivos últimos de la presente Modificación son:

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

En consecuencia, cualquier alternativa a considerar, a excepción de la Alternativa 0 (no realización del plan o programa), debería permitir el logro de los objetivos propuestos. Como establece la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en la redacción actual del artículo 39, las alternativas planteadas deben ser razonables, técnicas y ambientalmente viables.

A partir de estas premisas se han elaborado las siguientes cuatro alternativas, incluyendo la Alternativa 0:

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

Ayuntamiento de Jerez
X12932Y0Z8N0JY3
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 Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022

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.

Del mismo modo, todas ellas se ajustan a la legalidad urbanística, por cuanto los suelos han tenido la clasificación de Suelo Urbano desde el Plan General de Ordenación Urbana de Jerez de la Frontera de 1984, clasificación refrendada por última vez en el vigente Plan General, aun cuando dentro de la categoría de No Consolidado, pero en todo caso, en la situación básica de suelo urbanizado a los efectos del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

A continuación, se exponen gráficamente las distintas alternativas propuestas para el inicio del procedimiento ambiental.

Ayuntamiento de Jerez

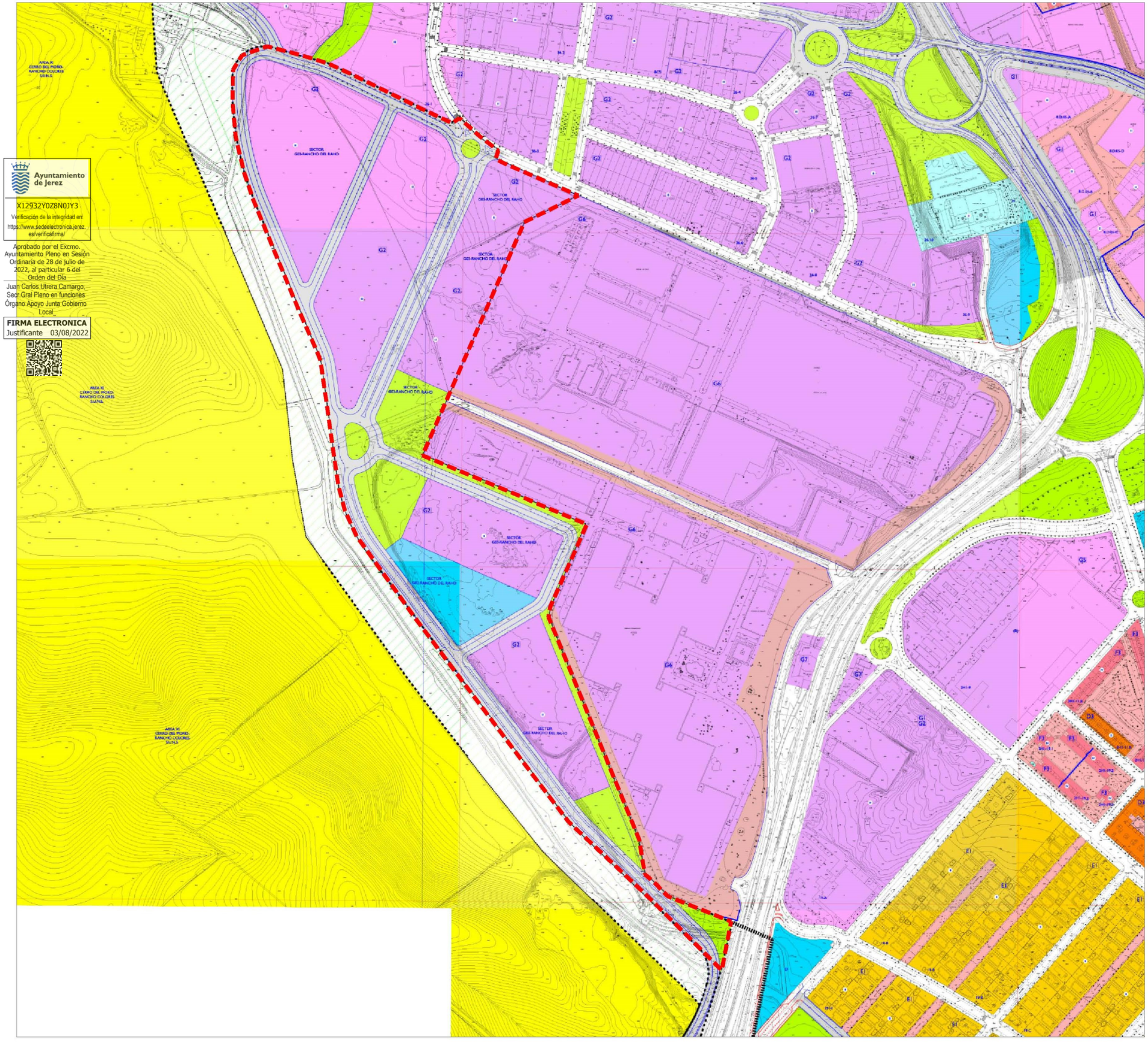
X12932Y0Z8N0JY3

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 Dia

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022



ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

SUELO URBANO:

- RESIDENCIAL Y OTROS USOS COMPATIBLES EN CENTRO HISTÓRICO
- RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA TRADICIONAL
  - C1 ALINEADA A FACHADA
  - C2 RETRANQUEO A FACHADA < 3
  - C3 OTROS
- RESIDENCIAL UNIFAMILIARES EN HILERA
  - D1 NUEVOS CRECIMIENTOS
  - D2 NUEVOS CRECIMIENTOS PEDANIAS
  - D3 OTROS
- RESIDENCIAL UNIFAMILIARES AISLADAS Y PAREADAS
  - E1 AISLADA P. MIN. 500 / PAREADA P. MIN. 250
  - E2 AISLADA P. MIN. 800 / PAREADA P. MIN. 500
  - E3 AISLADA P. MINIMA 1200
- RESIDENCIAL EDIFICIO DE VIVIENDAS
  - F1 ENTRE MEDIANERAS
  - F2 AISLADO
  - F3 OTROS
- ACTIVIDAD ECONOMICA
  - G1 ENTRE MEDIANERAS
  - G2 AISLADA EN PARCELA
  - G3 BODEGA TRADICIONAL
  - G4 EN ALTURA Y TERCIARIO
  - G5 GRAN SUPERFICIE COMERCIAL
  - G6 INDUSTRIA SINGULAR
  - G7 ESTACIONES DE SERVICIO
- ESPACIO NO EDIFICADO INTERIOR DE MANZANA
- EQUIPAMIENTO PUBLICO
- EQUIPAMIENTO PRIVADO
- ESPACIO LIBRE PUBLICO

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

- USO GLOBAL RESIDENCIAL PROPUESTO
- USO GLOBAL ACTIVIDAD ECONOMICA PROPUESTA
- EQUIPAMIENTO PROPUESTO
- ESPACIO LIBRE PROPUESTO
- S. G. DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- VIAL PROPUESTO
- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS SUPRALOCALES
- SISTEMA GENERAL CAÑADA

- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

- DELIMITACION DE SUELO URBANO
- DELIMITACION DE CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO
- LIMITE ZONA AFECCION CARRETERAS RIGE (ART. 7.3.3 NNUU)
- LIMITE EDIFICACION CARRETERAS RIGE (ART. 7.3.3 NNUU)
- DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE (DPMT)
- LINEA DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO (DPMT)
- LINEA DE LIMITE DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION (DPMT)
- DELIMITACION FIGURAS DE PLANEAMIENTO
- CAMBIO DE ALTURA
- ALINEACION DE PLANTA BAJA O PASAJE PUBLICO
- ALINEACION INTERIOR RETRANQUEO OBLIGATORIO DE NUEVA PLANTA
- ALINEACION EXTERIOR DE NUEVA PLANTA
- LINEA DE RETRANQUEO MINIMO DE NUEVA PLANTA

- (III) ALTURA MAXIMA
- EDIFICIO CATALOGADO FUERA DEL CONJUNTO HISTORICO
- ELEMENTOS A CONSERVAR
- FUERA DE ORDENACION-INTEGRAL

DOTACIONAL:

A ASISTENCIAL · C CULTURAL · B COMERCIAL Y HOSTELERO
D DEPORTIVO · E EDUCACIONAL
O OCIO · R RELIGIOSO · M ADMINISTRATIVO Y S. PUBLICOS

DOCUMENTO BORRADOR

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

ALTERNATIVA 0

ESCALA 1/5.000 — Febrero 2.020

Arquitecto redactor:
CARLOS LÓPEZ CANTO
Colegiado nº 2.195 [COAS]

Promotor:
BODEGAS WILLIAMS-HUMBERT SA. CIF:A11606779

Ayuntamiento de Jerez

X12932Y0Z8N0JY3

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022

Ayuntamiento de Jerez

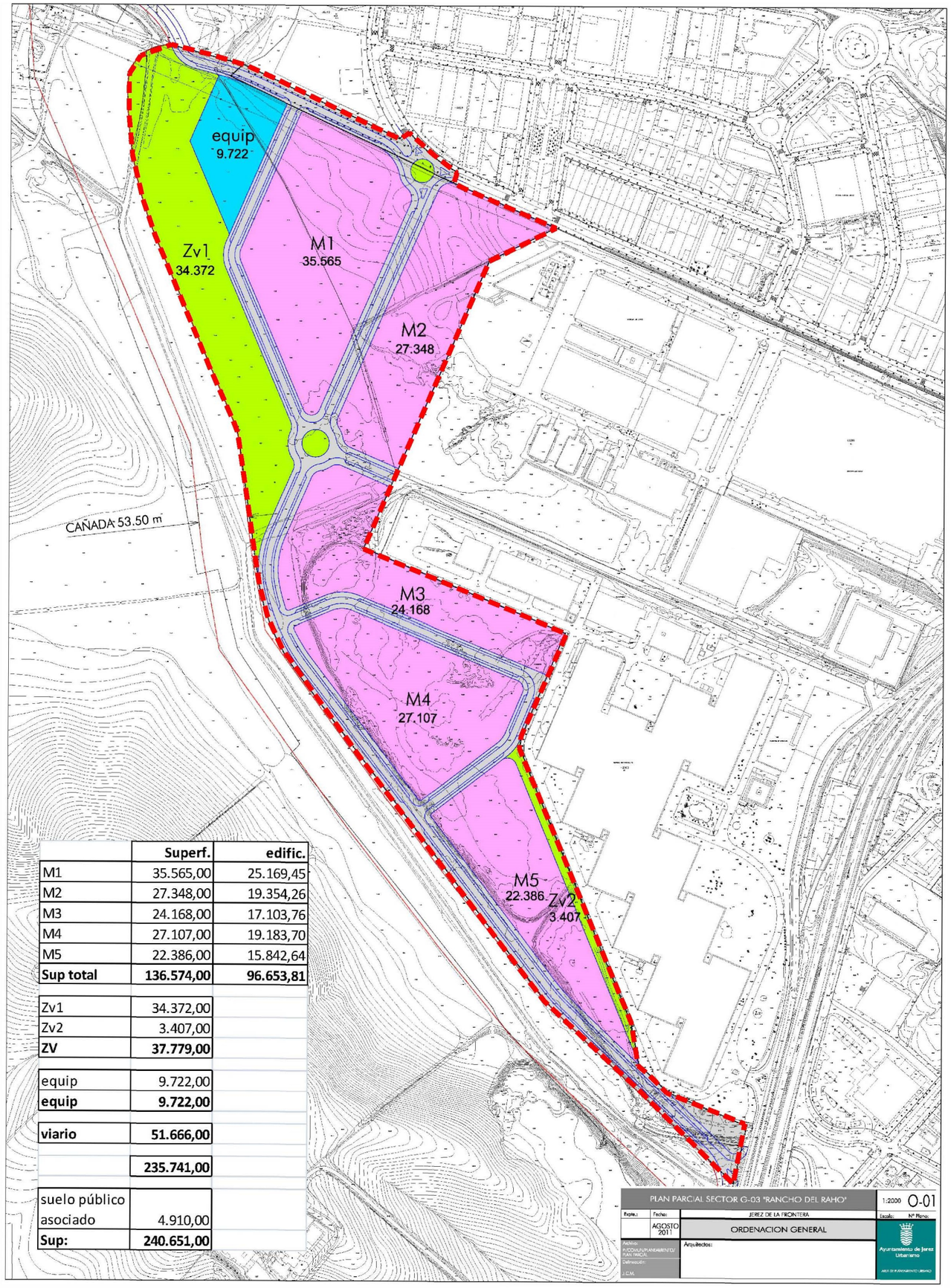
X12932Y0Z8N0JY3

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022



	Superf.	edific.
M1	35.565,00	25.169,45
M2	27.348,00	19.354,26
M3	24.168,00	17.103,76
M4	27.107,00	19.183,70
M5	22.386,00	15.842,64
Sup total	**136.574,00**	**96.653,81**
Zv1	34.372,00	
Zv2	3.407,00	
ZV	**37.779,00**	
equip	9.722,00	
equip	**9.722,00**	
viario	**51.666,00**	
	235.741,00	
suelo público asociado	4.910,00	
Sup:	**240.651,00**	

ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

DOCUMENTO BORRADOR

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

ALTERNATIVA 1

ESCALA 1/5.000

Febrero 2.020

Arquitecto redactor:
CARLOS LÓPEZ CANTO
Colegiado nº 2.195 [COAS]

Promotor:
BODEGAS WILLIAMS-HUMBERT SA. CIF:A11606779

Ayuntamiento de Jerez

X12932Y0Z8N0JY3

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022

Ayuntamiento de Jerez

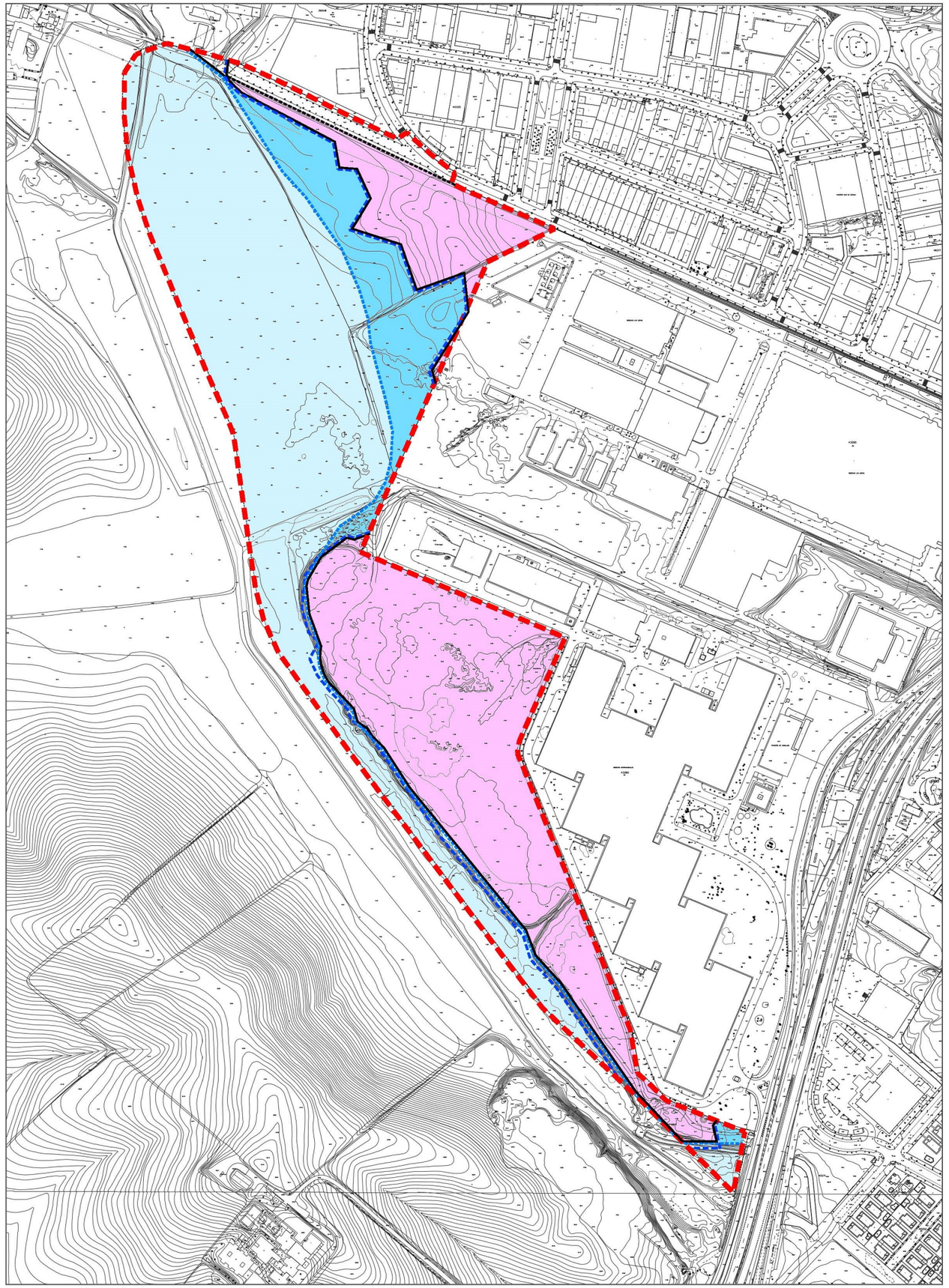
X12932Y0Z8N0JY3

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022



ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y SERVIDUMBRE

LÍMITE DE LA ZONA INUNDABLE. PERIODO DE RETORNO 500 AÑOS

DELIMITACIÓN SUELO URBANO

SUELO URBANO

ACTIVIDAD ECONÓMICA

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.

DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA.

ZONAS INUNDABLES

DOCUMENTO BORRADOR

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

ALTERNATIVA 2

ESCALA 1/5.000

Febrero 2.020

Arquitecto redactor:
CARLOS LÓPEZ CANTO
Colegiado nº 2.195 [COAS]

Promotor:
BODEGAS WILLIAMS-HUMBERT SA. CIF:A11606779

Ayuntamiento de Jerez

X12932Y0Z8N0JY3

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022

Ayuntamiento de Jerez

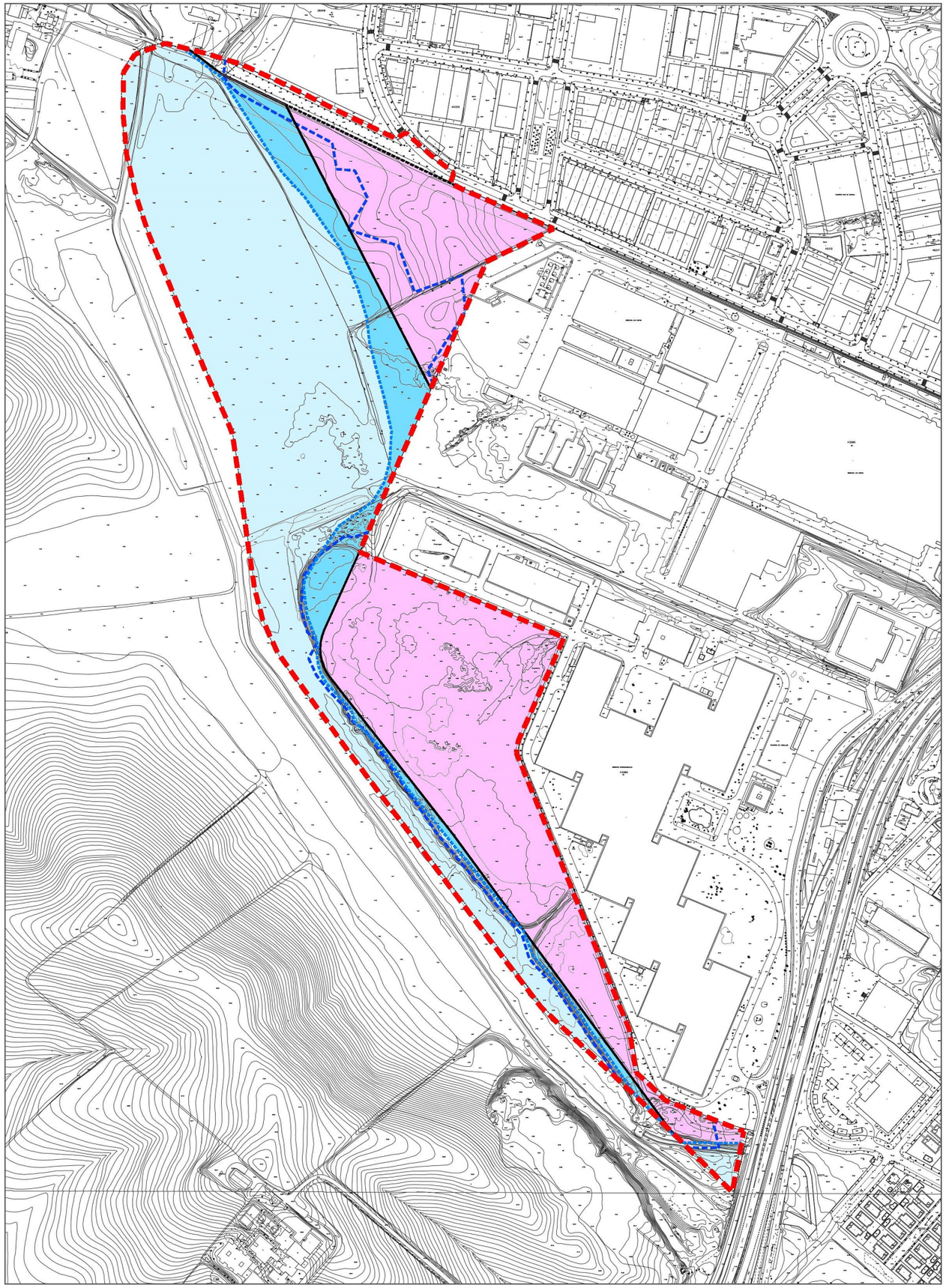
X12932Y0Z8N0JY3

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022



- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN
- DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y SERVIDUMBRE
- LÍMITE DE LA ZONA INUNDABLE. PERIODO DE RETORNO 500 AÑOS
- DELIMITACIÓN SUELO URBANO

SUELO URBANO

- ACTIVIDAD ECONÓMICA

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.

- DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA.

- ZONAS INUNDABLES

DOCUMENTO BORRADOR

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

ALTERNATIVA 3

ESCALA 1/5.000

Febrero 2.020

Arquitecto redactor:
CARLOS LÓPEZ CANTO
Colegiado nº 2.195 [COAS]

Promotor:
BODEGAS WILLIAMS-HUMBERT SA. CIF:A11606779

Ayuntamiento de Jerez

X12932Y0Z8N0JY3

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022

Ayuntamiento de Jerez
X12932Y0Z8N0JY3
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 Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA Justificante 03/08/2022

8.2. Evaluación de las alternativas.

Para la selección de la alternativa considerada como más adecuada se han aplicado los siguientes criterios o grupos de criterios:

1. Criterio de cumplimiento de los objetivos propuestos.
2. Criterios sobre los impactos ambientales locales.
3. Criterios sobre los impactos ambientales globales y para la mitigación-adaptación al cambio climático.
4. Criterios territoriales y urbanísticos.

A continuación, se desarrolla para cada uno de ellos un análisis y valoración cualitativa.

8.2.1. CRITERIO DE CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS PROPUESTOS.

Los objetivos establecidos para la Modificación, como se ha visto, son los siguientes:

OBJ.1. Adecuar la ordenación urbanística estructural del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera a los estudios hidráulico-hidrológicos realizados por el Organismo de Cuenca, evitando cualquier actuación urbanística sobre el dominio público hidráulico y su zona de servidumbre.

OBJ.2. Minimizar los riesgos potenciales de inundación en las zonas urbanas que resulten finalmente edificables.

OBJ.3. Adecuar la clasificación urbanística del suelo a lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

OBJ.4. Adecuar las posibles actuaciones de edificación a lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

OBJ.5. Recomponer los bordes urbanos para adaptarlos adecuadamente a la nueva situación derivada de los estudios hidráulico-hidrológicos.

OBJ.6. Posibilitar la ampliación de las industrias singulares y la edificación de las parcelas sin afección por el deslinde técnico del dominio público hidráulico.

La adecuación de las distintas alternativas a los objetivos propuestos se expresa en la siguiente tabla, valorándose como “0” la no adecuación a los objetivos y como “3” la máxima adecuación a los objetivos propuestos:

ALTERNATIVAS	OBJ.1	OBJ.2	OBJ.3	OBJ.4	OBJ.5	OBJ.6	GLOBAL
Alternativa 0	0	0	0	1	3	2	**6**
Alternativa 1	1	1	0	1	3	2	**8**
Alternativa 2	3	3	3	3	0	3	**15**
Alternativa 3	2	3	2	3	3	3	**16**

Ayuntamiento de Jerez
X12932Y0Z8N0JY3
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 Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA Justificante 03/08/2022

8.2.2. CRITERIOS SOBRE LOS IMPACTOS AMBIENTALES LOCALES.

Se consideran 5 tipos de impactos ambientales locales:

IMPL.1. Incremento del consumo de suelo e impermeabilización de este.
IMPL.2. Incremento del consumo/contaminación del agua.
IMPL.3. Incremento de la contaminación atmosférica.
IMPL.4. Incremento de los riesgos, fundamentalmente de inundación.
IMPL.5. Afección sobre el paisaje.

La valoración de los efectos se realiza en la siguiente tabla, valorándose como "0" el máximo incremento previsible del impacto y como "3" el mínimo incremento del impacto:

ALTERNATIVAS	IMPL-1	IMPL.2	IMPL.3	IMPL.4	IMPL.5	GLOBAL
Alternativa 0	0	1	0	0	1	**2**
Alternativa 1	0	1	0	0	2	**3**
Alternativa 2	2	2	2	3	1	**10**
Alternativa 3	2	2	2	2	2	**10**

8.2.3. CRITERIOS SOBRE LOS IMPACTOS AMBIENTALES GLOBALES Y PARA LA MITIGACIÓN-ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO.

Se consideran 4 tipos de impactos ambientales globales y para la mitigación-adaptación al cambio climático:

IMPG.1. Incremento de la emisión de gases efecto invernadero.
IMPG.2. Incremento del efecto de "islas de calor."
IMPG.3. Reducción de áreas agrícolas, como sumideros de CO2.
IMPG.4. Incremento progresivo de los riesgos de inundación en el entorno del ámbito.

La valoración de los efectos se realiza en la siguiente tabla, valorándose como "0" el máximo incremento previsible del impacto y como "3" el mínimo incremento del impacto:

ALTERNATIVAS	IMPG.1	IMPG.2	IMPG.3	IMPG.4	GLOBAL
Alternativa 0	0	0	0	0	**0**
Alternativa 1	0	0	1	1	**2**
Alternativa 2	2	2	2	3	**9**
Alternativa 3	2	2	2	2	**8**

8.2.4. CRITERIOS TERRITORIALES Y URBANÍSTICOS.

Se consideran 4 criterios para la valoración de los aspectos territoriales y urbanísticos:

Ayuntamiento de Jerez
X12932Y0Z8N0JY3
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 Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA Justificante 03/08/2022

TEUR.1. Satisfacción de las demandas ciertas de suelo para actividades productivas.
TEUR.2. Adecuada finalización de la ciudad hacia la zona inundable.
TEUR.3. Viabilidad económica de la actuación urbanística.
TEUR.4. Facilidad para la gestión urbanística y la puesta en servicio del suelo para su edificación.

La valoración de la satisfacción de los distintos criterios se realiza en la siguiente tabla, valorándose como "0" la mínima adecuación a los criterios y como "3" la máxima adecuación a los mismos:

ALTERNATIVAS	TEUR.1	TEUR.2	TEUR.3	TEUR.4	GLOBAL
Alternativa 0	1	2	1	0	**4**
Alternativa 1	1	3	1	0	**5**
Alternativa 2	2	1	3	2	**8**
Alternativa 3	2	3	3	3	**11**

8.3. Selección de la alternativa a desarrollar.

Tras el análisis multicriterio realizado en el apartado anterior, se van a globalizar los resultados, entendiendo que la alternativa que alcance una mayor valoración es la más adecuada en su conjunto para la finalidad prevista.

ALTERNATIVAS	C. Objetivos	Imp. Locales	Imp. Globales	C. Urbanos	FINAL/GLOBAL
Alternativa 0	6	2	0	4	**12**
Alternativa 1	8	3	2	5	**18**
Alternativa 2	15	10	9	8	**42**
Alternativa 3	16	10	8	11	**45**

A partir de lo anterior, se considera que la más adecuada es la **ALTERNATIVA 3**, por lo que se será esta la propuesta en la presente Modificación.

Ayuntamiento de Jerez

X12932Y0Z8N0JY3

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022

Ayuntamiento de Jerez
X12932Y0Z8N0JY3
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 Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022

9. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

9.1. Introducción.

La presente Modificación afecta a la ordenación estructural y a la ordenación pormenorizada preceptiva del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera para el ámbito de Sector de Suelo Urbano No Consolidado G-03, Rancho del Raho.

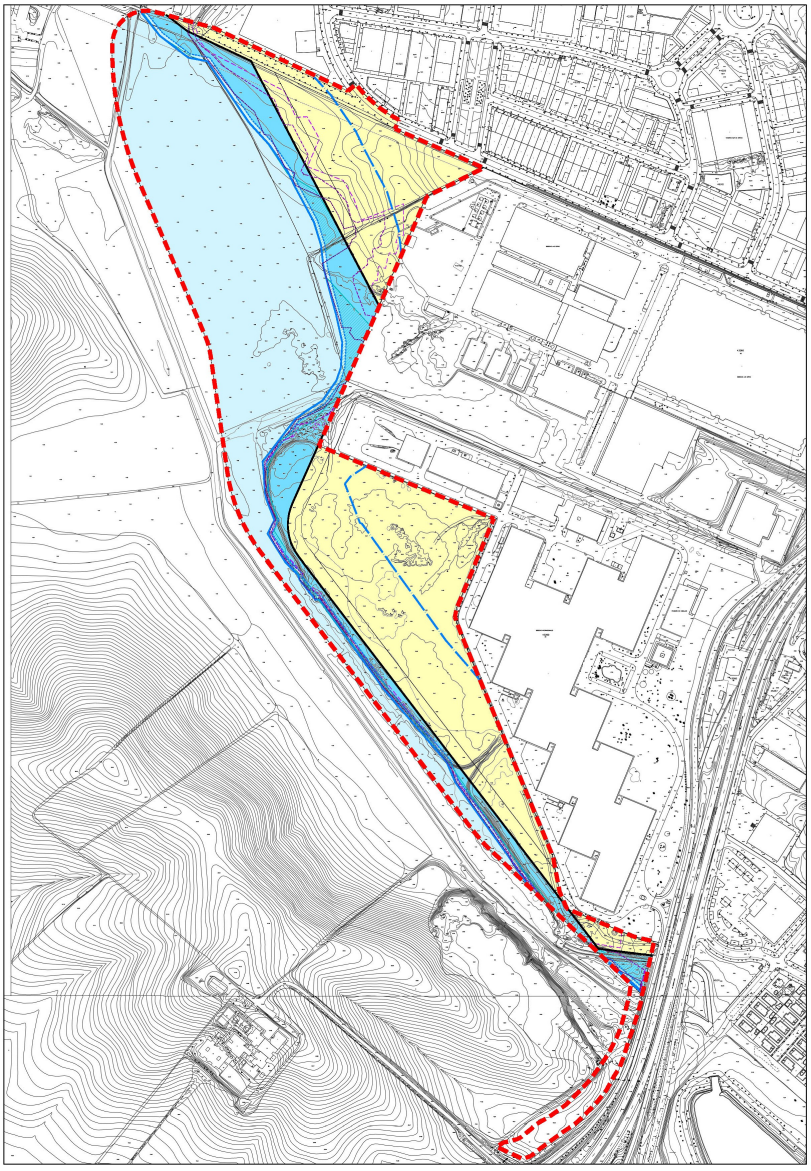
Para la consecución de los objetivos pretendidos, expuestos en apartados anteriores, es necesario modificar o complementar las siguientes determinaciones del vigente Plan:

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. (Estructural).
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. (Estructural).
c. Clasificar como Suelo No Urbanizable de Carácter Rural los suelos de la vía de servicio del Sector a la antigua carretera N-IV en la categoría de Secano. (Estructural).
d. Clasificar como Suelo Urbano Consolidado con uso global 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. (Estructural).
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. (Pormenorizada Preceptiva).
f. Establecer las alineaciones y rasantes de las nuevas áreas de Suelo Urbano Consolidado resultantes. (Pormenorizada Preceptiva).
g. Calificar pormenorizadamente las nuevas manzanas de Suelo Urbano Consolidado, considerando su posición de límite urbano con el ámbito rural y manteniendo el aprovechamiento urbanístico preexistente, a fin de no generar la necesidad de compensar el exceso con nuevas dotaciones. (Pormenorizada Preceptiva).

A continuación, se describen de manera detallada cada una de las determinaciones adoptadas por esta Modificación.

Ayuntamiento de Jerez
X12932Y0Z8N0JY3
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 Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL PROPUESTA.



ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

DOMINIO PÚBLICO HIDRAÚLICO 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 2.195 [COAS]

Promotor:
BODEGAS WILLIAMS-HUMBERT SA.
CIF:A11606779

Ayuntamiento de Jerez
X12932Y0Z8N0JY3
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 Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022

9.2. Ordenación Estructural.

9.2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Se clasifican como Suelo No Urbanizable los suelos delimitados como dominio público hidráulico en el deslinde técnico del Organismo de Cuenca y su zona de servidumbre de 5 metros. Se clasifican igualmente como Suelo No Urbanizable los suelos potencialmente inundables para el período de retorno de 500 años, que no resultan imprescindibles para la recomposición de la actual fachada urbana al ámbito rural, así como los suelos de la vía de servicio del Sector.

Se clasifican como Suelo Urbano Consolidado los suelos sin riesgo potencial de inundación para el período de retorno de 500 años y aquellos que, con un muy escaso riesgo de inundación, son imprescindibles para la reposición de la fachada urbana. Se trata de suelos que ya fueron así clasificados en los Planes Generales de 1984 y 1995 y que cuentan con todos los servicios urbanísticos.

9.2.2. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Se incluyen en la categoría de 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. A dichos suelos les será de aplicación el artículo 12.3.5, Dominio Público Hidráulico, de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbanística, cuyo contenido es el siguiente:

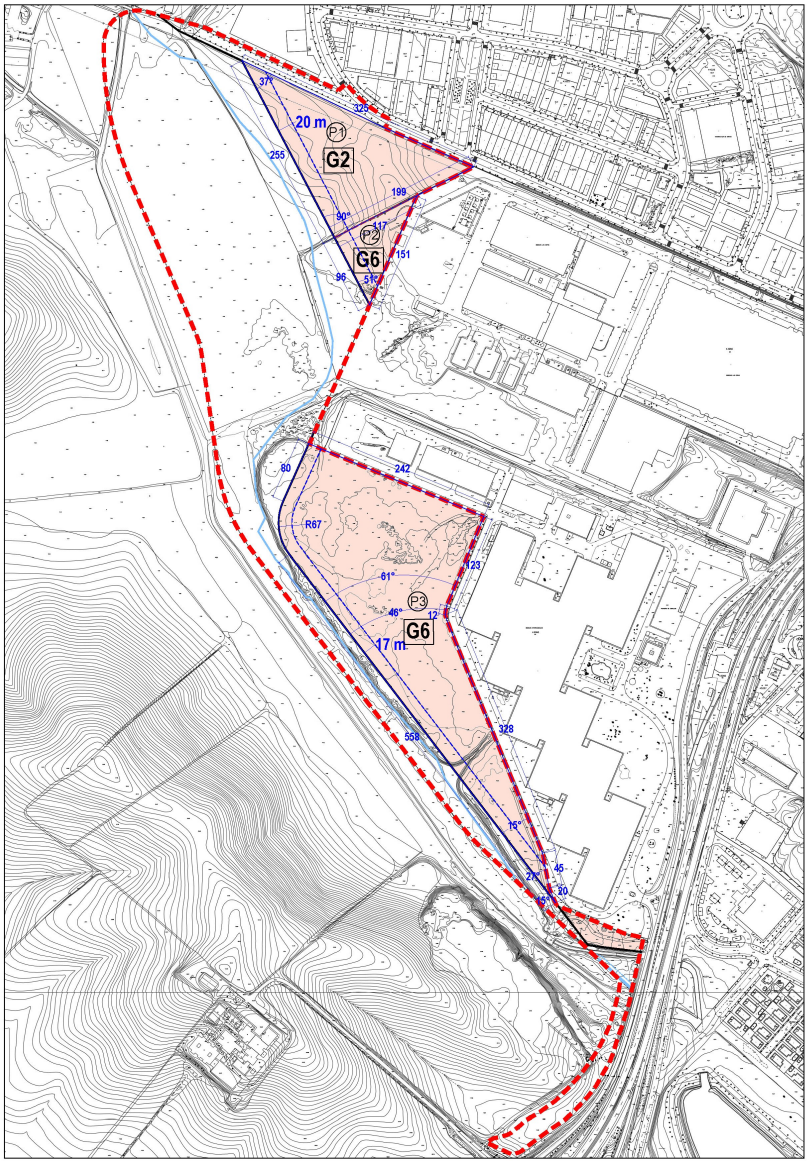
"Art. 12.3.5. Dominio Público Hidráulico.
1. Se consideran usos realizables en este ámbito los contemplados el RD Legislativo 1/2001 de 20 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y el RD 849/1986 de 11 de abril por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
2. Condiciones de implantación: Las dispuestas en la Legislación anteriormente citada.
3. En toda la red de drenaje adscrita al Dominio Público Hidráulico, o en los componentes alimentadores de los cauces se garantizarán sus funciones de evacuación de avenidas, prohibiendo cualquier uso que reduzca la capacidad de evacuación, tanto por sus características estructurales como por su nivel de conservación y mantenimiento."

Se incluyen en la categoría de 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, cuyo contenido es el siguiente:

"Art. 12.3.8. SNU de Especial Protección. Zonas Inundables.
1. En tanto no se disponga de la delimitación de las zonas inundables, de forma cautelar se establece que en las áreas sujetas a riesgos de inundación sólo estarán permitidos los usos agrarios, forestales, ganaderos y primarios (regulado en el art. 12.2.4). También se permitirán los usos medioambientales (regulado en el art. 12.2.5). En ambos casos, no se permitirá ningún tipo de edificaciones, salvo aquellas de carácter precario y poca entidad (pequeño cobertizo, etc), necesarias para los usos descritos, y que no supongan riesgo ambiental ni gran daño ante una posible inundación.
Se permitirán las actividades extractivas a cielo abierto, siempre que se garantice su carácter temporal y el retorno a su uso agrícola una vez finalizada la explotación, según se indica en el art. 12.2.3.

Ayuntamiento de Jerez
X12932Y0Z8N0JY3
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 Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA. Definición geométrica.



ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN
DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO
DELIMITACIÓN SUELO URBANO
ALINEACIÓN EXTERIOR
LÍNEA DE NO EDIFICACIÓN
DIVISIÓN DE PARCELAS

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

ORD-4 ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA DEFINICIÓN GEOMÉTRICA

ESCALA 1/5.000 — Julio 2022

Arquitecto redactor:
CARLOS LÓPEZ CANTO
Colegiado nº 2.195 [COAS]

Promotor:
BODEGAS WILLIAMS-HUMBERT S.A.
CIF:A11606778

Ayuntamiento de Jerez
X12932Y0Z8N0JY3
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 Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022

No se permitirán en estos terrenos las explotaciones ganaderas en estabulación permanente o semipermanente, por la fuente potencial de contaminación de los vertidos generados por las mismas.

2. La delimitación de zonas inundables se realizará con los siguientes criterios:

a) Como zona inundable de las avenidas excepcionales, equivalente a las de un periodo de retorno de 500 años, para la red de drenaje principal.

b) Como trazos lineales coincidiendo con los cursos secundarios que registran los riesgos más significativos. En este caso la protección se establece sobre la faja de terreno de 100 m de anchura a cada lado del cauce, medidos a partir del límite del cauce.

3. Toda nueva edificación se situará a más de 100 m de cauces y arroyos, pudiéndose aumentar esta exigencia si así se especifica en el documento de delimitación de zonas inundables."

Se incluyen en la categoría de Suelo No Urbanizable de Carácter Rural, Secanos, los suelos de la vía de servicio del Sector paralela a la antigua carretera N-IV. Le será de aplicación el artículo 12.3.14:

"Art. 12.3.14 SNU de Carácter Rural. Secanos.

1. *Incluye los ámbitos campiñeses dedicados fundamentalmente a cultivos de secano.*
2. *Se consideran usos realizables en este ámbito:*
   a) *Propios:*
      - *Extractivos (regulado en el art.12.2.3)*
      - *Agrarios, forestales, ganaderos y usos primarios (regulado en el art.12.2.4)*
      - *Medioambientales (regulado en el art.12.2.5)*
   b) *Implantación de infraestructuras (regulado en el art.12.2.6)*
   c) *Interés Público:*
      - *Todos los considerados de interés público (regulados en la Sección Cuarta del Capítulo Segundo de las presentes Normas del SNU.*
3. *Condiciones de implantación:*
   a) *Las definidas en el capítulo de Regulación de Usos en el Suelo no Urbanizable.*
   b) *La implantación de Parques Eólicos se hará de acuerdo con lo recogido en el Plan Especial de Ordenación de Infraestructuras de los Recursos Eólicos de Jerez de la Frontera."*

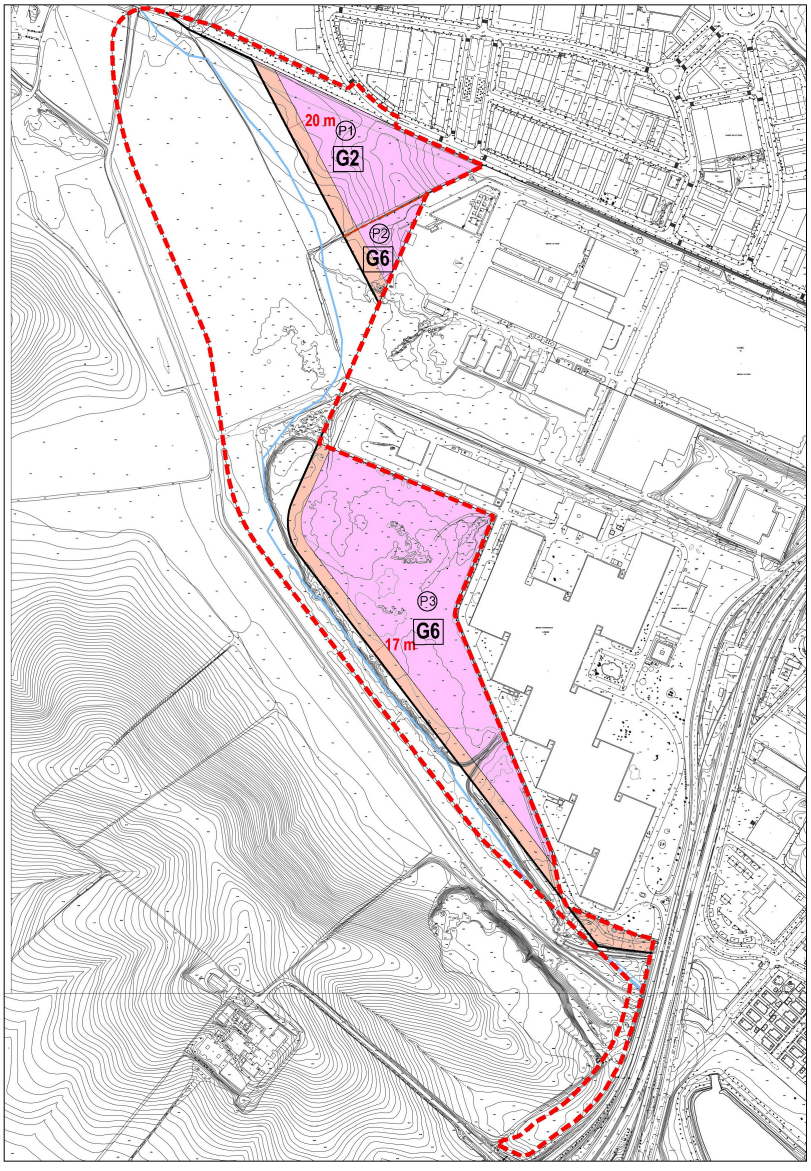
9.2.3. CALIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO URBANO.

Para las áreas clasificadas de Suelo Urbano Consolidado la presente Modificación mantiene el uso global de Actividades Económicas en Suelo Urbano previsto por el vigente Plan General.

Se prohíbe la implantación de Grandes Superficies Minoristas.

Ayuntamiento de Jerez
X12932Y0Z8N0JY3
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 Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA. Calificación del suelo.



ÁMBITO 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 (M2)	SUP. NO COMPUTABLE (M2)	SUPERFICIE COMPUTABLE (M2)	COEF. EDIFICAB. (M2T / M2S)	EDIFICABILIDAD (M2T)
P1	G2	24.912	4.826	20.086	0,75	15.065
P2	G6	5.696	1.766	3.930	1,5	5.895
P3	G6	67.400	13.930	53.470	1,5	80.205
TOTAL		98.008	20.522	77.486		101.165

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:
CARLOS LÓPEZ CANTO
Colegiado nº 2.180 [COAS]

Promotor:
BODEGAS WILLIAMS-HUMBERT SA.
CIF:A11606779

Ayuntamiento de Jerez
X12932Y0Z8N0JY3
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 Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022

9.3. Ordenación Pormenorizada Preceptiva.

9.3.1. ALINEACIONES Y RASANTES. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA.

A. Parcela norte.

Se mantiene la alineación y las rasantes preexistente a la avenida de Rota.

Se establece la definición geométrica de las parcelas resultantes de la ordenación, mediante el acotado de las mismas, quedando definida, igualmente, la delimitación del Suelo Urbano y del Suelo No Urbanizable.

B. Parcela oeste.

Se prolonga la alineación existente a la vía de servicio oeste de la antigua carretera Madrid-Cádiz.

Se establece la definición geométrica de la parcela resultante de la ordenación, quedando definida, así mismo, la delimitación del Suelo Urbano y del Suelo No Urbanizable.

9.3.2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO.

Se delimitan 3 parcelas:

Parcela 1 (P1).

Localizada en la zona norte, se califica con la ordenanza de Actividades Económicas G2, incluyendo un área de Espacio No Edificado Interior de Manzana, a fin de servir de transición entre el ámbito urbano y el rural. Sus condiciones de ordenación las siguientes:

Parcela	Ordenanza	Superficie Parcela	Superficie No Computable	Superficie Computable	Coeficiente de Edificabilidad	Edificabilidad
P1	G2	24.912 M2	4.826 M2	20.086 M2	0,75 M2/M2	15.065 M2t

Se prohíbe la implantación de Grandes Superficies Minoristas.

Parcela 2 (P2).

Localizada en la zona norte, se califica con la ordenanza de Actividades Económicas G6, al tratarse de parte de la bodega existente. Incluye, igualmente un área de Espacio No Edificado Interior de Manzana, a fin de servir de transición entre el ámbito urbano y el rural. Sus condiciones de ordenación las siguientes:

Parcela	Ordenanza	Superficie Parcela	Superficie No Computable	Superficie Computable	Coeficiente de Edificabilidad	Edificabilidad
P2	G6	5.696 M2	1.766 M2	3.930 M2	1,50 M2/M2	5.985 M2t

Se prohíbe la implantación de Grandes Superficies Minoristas.

Ayuntamiento de Jerez
X12932Y0Z8N0JY3
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 Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECIÓN A LA ORDEN DE 17 ABR. 2009 CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO JUNTA DE ANDALUCÍA

Plan General de Ordenación Urbanística Jerez entre todos

EL-U-3 Espacio Libre en Barriada El Portal

Clasificación del suelo:	URBANO
Plano de Ordenación Completa Pormenorizada:	F-27; G-26; G-27

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

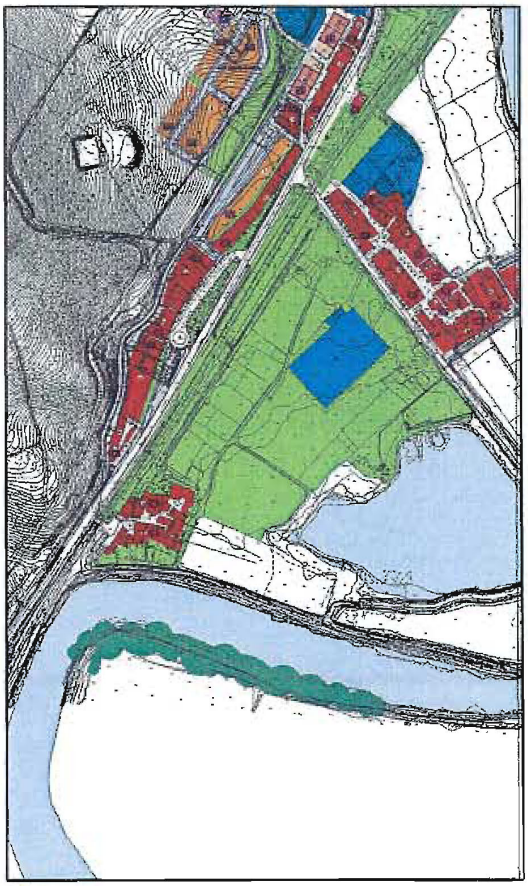
OBJETIVOS Y CRITERIOS:

Urbanización del Espacio Libre de El Portal, situado en la zona de El Portalillo, entre la Carretera antigua de El Puerto, la carretera CA-3109 y el Río. Al ser zona inundable, no será posible edificar, y cualquier urbanización deberá hacerse teniendo en cuenta las posibles avenidas.

SUPERFICIE SUELO:	86.407	m^2	Adscripción suelo a adquirir:	SUNC
USO PORMENORIZADO	Espacio Libre			
COSTE OBRAS € ref. 2007	3.210.000	€	Adscripción financiación:	SUNC

LOCALIZACIÓN

PLANO DE ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA



SISTEMA DE ACTUACIÓN: ACTUACIÓN DIRECTA

PROGRAMACIÓN: SEGUNDO CUATRIENIO

Ayuntamiento de Jerez
X12932Y0Z8N0JY3
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 Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022

Parcela 3 (P3).

Localizada en la zona oeste, se califica con la ordenanza de Actividades Económicas G6, al estar destinada a la ampliación de la bodega existente. Incluye, igualmente un área de Espacio No Edificado Interior de Manzana, a fin de servir de transición entre el ámbito urbano y el rural. Sus condiciones de ordenación las siguientes:

Parcela	Ordenanza	Superficie Parcela	Superficie No Computable	Superficie Computable	Coeficiente de Edificabilidad	Edificabilidad
P3	G6	67.400 M2	13.930 M2	53.470 M2	1,50 M2/M2	80.205 M2t

Se prohíbe la implantación de Grandes Superficies Minoristas, así como de superficies construidas de uso terciario superiores a 5.000 M2c.

Por tanto, globalmente, la calificación del suelo es la siguiente:

Parcela	Ordenanza	Superficie Parcela	Superficie No Computable	Superficie Computable	Coeficiente de Edificabilidad	Edificabilidad
P1	G2	24.912 M2	4.826 M2	20.086 M2	0,75 M2/M2	15.065 M2t
P2	G6	5.696 M2	1.766 M2	3.930 M2	1,50 M2/M2	5.985 M2t
P3	G6	67.400 M2	13.930 M2	53.470 M2	1,50 M2/M2	80.205 M2t
TOTAL	**--**	**98.008 M2**	**20.522 M2**	**77.486 M2**	**--**	**101.165 M2t**

Como puede comprobarse, la Modificación no incrementa el aprovechamiento urbanístico preexistente, al mantener el uso de Actividades Económicas y disminuir la edificabilidad total del Sector de 101.187 M2t a 101.165 M2t.

9.3.3. GESTIÓN Y EQUIDISTRIBUCIÓN.

El Sector G-03, Rancho del Raho, es el único suelo con aprovechamiento lucrativo del Área de Reparto de Suelo Urbano No Consolidado, S.U.N.C. 4.3.2. Sector-G ACTIVIDADES ECONÓMICAS, por lo que su supresión la deja carente de sentido.

En la Memoria de Información de este documento se ha visto que el Plan General de Ordenación Urbanística no asignó unos suelos dotacionales concretos a cada área reparto, sino que dicha asignación debe ser realizada en el transcurso de la gestión y ejecución de cada ámbito lucrativo (ARIs o Sectores del SUNC) o ser la Administración Urbanística Actuante la receptora de los excesos de aprovechamiento.

La supresión del área de reparto no afecta a la calificación urbanística de ningún suelo dotacional, sino sólo a la forma en que deban gestionarse los 56.016 M2s asignados al área de reparto, que no podrán serlo por compensación de aprovechamientos, debiendo el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera utilizar otros métodos de adquisición, excepto que el propio Ayuntamiento sea propietario de parte del suelo incluido en la bolsa de suelos a

Ayuntamiento de Jerez
X12932Y0Z8N0JY3
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 Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022

gestionar, en cuyo caso bastará con su adscripción efectiva al dominio público municipal.

En este sentido, dentro de las Actuaciones Urbanizadoras No Integradas el Plan General incluye la denominada EL-U-3 Espacio Libre en Barriada El Portal, con una superficie de 86.407 M2s, que es parte de la parcela con referencia catastral 53020A082000080000XX, y cuya propiedad pertenece al Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.

Al no estar identificados los suelos dotacionales adscritos a cada área de reparto y a fin de no alterar la equidistribución realizada por el Plan General de Ordenación Urbanística, el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera podrá adscribir al dominio público una superficie de 56.016 M2s compensando así, la necesaria supresión del área de reparto S.U.N.C. 4.3.2. Sector-G ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

Es necesario insistir en que la supresión de la indicada área de reparto no supone pérdida o recalificación de suelos dotacionales, sino sólo de la forma de gestión de los 56.016 M2s adscritos a la misma para su obtención.

Ayuntamiento de Jerez
X12932Y0Z8N0JY3
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 Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022

10. JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.

Como se indicado en otros apartados de este documento, los objetivos de la propuesta de Modificación, y que justifican la oportunidad de formularla, son los siguientes:

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

A continuación, se analizan cada uno de ellos y la forma en que la Modificación los establece urbanísticamente.

ADECUAR LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA A LOS ESTUDIOS HIDRÁULICO-HIDROLÓGICOS REALIZADOS POR EL ORGANISMO DE CUENCA, EVITANDO CUALQUIER ACTUACIÓN URBANÍSTICA SOBRE EL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y SU ZONA DE SERVIDUMBRE.

Este objetivo se establece para el mejor cumplimiento de la Ley de Aguas, de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En la Modificación supone el cambio de la clasificación del suelo de Suelo Urbano No Consolidado a Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

MINIMIZAR LOS RIESGOS POTENCIALES DE INUNDACIÓN EN LAS ZONAS URBANAS QUE RESULTEN FINALMENTE EDIFICABLES.

Este objetivo se establece igualmente para el mejor cumplimiento de la Ley de Aguas, de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En la Modificación supone el cambio de la clasificación del suelo de Suelo Urbano No Consolidado a Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística.

Ayuntamiento de Jerez
X12932Y0Z8N0JY3
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 Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022

ADECUAR LA CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO A LO ESTABLECIDO EN LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.

Este objetivo responde al mejor cumplimiento del contenido del artículo 46, Suelo No Urbanizable, de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En la Modificación conlleva el cambio del dominio público hidráulico incluido en el ámbito y su zona de servidumbre, así como de la mayor parte de las zonas potencialmente inundables para un período de retorno de 500 años, de Suelo Urbano a Suelo No Urbanizable.

ADECUAR LAS POSIBLES ACTUACIONES DE EDIFICACIÓN A LO ESTABLECIDO EN EL REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.

Este objetivo responde a lo establecido en el apartado 2 del artículo 14.bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, limitaciones a los usos en la zona inundable en suelos que se encuentran en la situación básica de suelo urbanizado.

En la Modificación conlleva la exigencia de que las nuevas edificaciones se localicen por encima de la cota inundable, mediante el levantamiento de la cota del suelo natural en los ámbitos edificables en las zonas de potencial inundación.

RECOMPONER LOS BORDES URBANOS PARA ADAPTARLOS ADECUADAMENTE A LA NUEVA SITUACIÓN DERIVADA DE LOS ESTUDIOS HIDRÁULICO-HIDROLÓGICOS.

El Plan General de Ordenación Urbanística previó el Sector G-03, Rancho del Raho, entre otras finalidades para recomponer el borde urbano del núcleo hacia el oeste, que había quedado fragmentado por la ocupación parcial de las parcelas realizadas por las bodegas implantadas.

La Modificación, tras la supresión del Sector debido a los problemas que han quedado expresados ampliamente con anterioridad, trata de recomponer paisajísticamente el contacto entre los suelos que se mantienen urbanos y los que pasan a no urbanizables, mediante la delimitación de una franja de Espacio No Edificado Interior de Manzana, que evite la presión de la edificación sobre el suelo rural y permita su tratamiento ajardinado y arbolado.

POSIBILITAR LA AMPLIACIÓN DE LAS INDUSTRIAS SINGULARES EXISTENTES Y LA EDIFICACIÓN DE LAS PARCELAS SIN AFECCIÓN POR EL DESLINDE TÉCNICO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.

En el perímetro del Sector G-03, Rancho del Raho, existen dos importantes bodegas cuya única posibilidad de ampliación es sobre los suelos del Sector que no formen parte del dominio público hidráulico y su zona de servidumbre.

La Modificación permite dicha ampliación al clasificar parte de estos como Suelo Urbano Consolidado y calificarlos para la implantación de actividades económica, bajo la Ordenanza Industria Singular, como el resto de las bodegas existentes.

El logro de los objetivos anteriores justifica la formulación de la presente Modificación, así como la coherencia de las determinaciones urbanísticas adoptadas con los objetivos propuestos.

Ayuntamiento de Jerez
X12932Y0Z8N0JY3
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 Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022

Ayuntamiento de Jerez

X12932Y0Z8N0JY3

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022

Ayuntamiento de Jerez
X12932Y0Z8N0JY3
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 Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022

11. JUSTIFICACIÓN DE LA LEGALIDAD DE LA PROPUESTA.

11.1. Justificación del Interés General de la Innovación propuesta.

El apartado 2.a), regla 1ª, del artículo 36, régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento, de la Ley de Ordena Urbanística de Andalucía, establece:

"1.ª La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta."

Es decir, la LOUA establece como condición para poder innovar los instrumentos de planeamiento urbanístico, que las determinaciones innovadas respondan a:

- La mejora del bienestar de la población.
- El mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística.
- El mejor cumplimiento de las reglas y estándares previstos en la propia LOUA.

Pues bien, de una parte, la presente Innovación mejora el bienestar de la población al evitar el riesgo de inundación, conforme a lo establecido en el artículo 9, objeto [de los Planes Generales de Ordenación Urbanística], párrafo A, apartado g):

"A. Optar por el modelo y soluciones de ordenación que mejor aseguren:

…

*g) **La preservación del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de los siguientes terrenos:** los colindantes con el dominio público natural precisos para asegurar su integridad; los excluidos de dicho proceso por algún instrumento de ordenación del territorio; aquellos en los que concurran valores naturales, históricos, culturales, paisajísticos, o cualesquiera otros valores que, conforme a esta Ley y por razón de la ordenación urbanística, merezcan ser tutelados; **aquellos en los que se hagan presentes riesgos naturales** o derivados de usos o actividades cuya actualización deba ser prevenida, y aquellos donde se localicen infraestructuras o equipamientos cuya funcionalidad deba ser asegurada."*

Del mismo modo, la presente Innovación responde al mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística, establecidos en el artículo 3, fines específicos de la actividad urbanística, de la LOUA, en concreto, al apartado e) del párrafo 1:

*"e) **Garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos**, la adecuada dotación y equipamiento urbanos y el acceso a una vivienda digna a todos los residentes en Andalucía, evitando la especulación del suelo."*

Ayuntamiento de Jerez
X12932Y0Z8N0JY3
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 Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022

La presente Innovación permite la implantación de actividades económicas, imposibilitada por la contradicción entre las determinaciones urbanísticas y la delimitación del dominio público hidráulico y sus zonas inundables.

En consecuencia, las determinaciones de la presente Innovación responden al Interés General de la población.

11.2. Justificación del cumplimiento del artículo 36 de la LOUA.

El artículo 36 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, r*égimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento,* prevé la posibilidad de innovar la ordenación establecida por el planeamiento urbanístico, pudiendo esta innovación realizarse mediante su revisión o modificación.

A la luz del contenido del artículo 37 de la misma Ley, es evidente que el presente documento se trata de una Modificación, por cuanto no supone *la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística,* sino sólo muy limitadamente a la clasificación del suelo establecida en el vigente Plan General de Ordenación Urbanística.

De acuerdo con el contenido del artículo 36 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, la innovación de los instrumentos de planeamiento está sujeta a determinadas reglas, cuyo cumplimiento se justifica a continuación:

a) De ordenación:
1.ª La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.

Como se ha visto en el apartado anterior, la modificación propuesta responde a la mejora del bienestar de la población y al mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística.

2.ª Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.
En todo caso, sin perjuicio de las competencias de las Administraciones públicas, en el supuesto de desafectación del destino público de un suelo, será necesario justificar la innecesariedad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de la materia, y prever su destino básicamente a otros usos públicos o de interés social.
En los supuestos en que la nueva calificación de los suelos desafectados sea el residencial, el destino de dichos suelos será el previsto en el artículo 75.1.a) de esta Ley.

Ayuntamiento de Jerez
X12932Y0Z8N0JY3
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 Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022

No procede, pues no existe incremento del aprovechamiento lucrativo en el ámbito de la innovación, sino que básicamente se mantiene inalterado, como se ha visto anteriormente.

3.ª Las innovaciones que identifiquen y delimiten ámbitos del Hábitat Rural Diseminado deberán fundamentarse en la omisión de su reconocimiento en el plan en vigor.

No procede.

4.ª Las innovaciones que alteren las especificaciones de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos deberán justificar expresa y concretamente que la nueva regulación garantiza la preservación del suelo no urbanizable de dicho tipo de procesos urbanísticos.

No procede.

5.ª Toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial habrá de contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande, o, en su caso, por su equivalente en dinero cuando concurran las circunstancias establecidas en el artículo 55.3.a).

No procede.

6.ª En el caso de una modificación de planeamiento en la que se motive adecuadamente que los terrenos que fueran necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad no tienen entidad suficiente para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del municipio, atendiendo a las ya existentes, se podrá prever a cargo de los propietarios de los suelos objeto de modificación la sustitución por su equivalente en dinero, regulada en el artículo 55.3.a).

No procede.

b) De documentación:
El contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.

El contenido documental sustantivo de la presente Modificación establece claramente cuáles son las determinaciones modificadas y sustituidas por las nuevas.

c) De procedimiento:
1.ª La competencia para la aprobación definitiva de innovaciones de Planes Generales de Ordenación y Planes de Ordenación Intermunicipal cuando afecten a la ordenación estructural, y siempre la operada mediante Planes de Sectorización, corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo. En los restantes supuestos corresponde a los municipios, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo en los términos regulados en el artículo 31.2.C) de esta Ley.
2.ª Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, así como las que eximan de la obligatoriedad de reservar terrenos con el fin previsto en el artículo 10.1.A).b), requerirán dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía. Respecto a estas modificaciones no cabrá la sustitución monetaria a la que se refiere el artículo 55.3.a).
3.ª En la tramitación de modificaciones de Planes Generales de Ordenación Urbanística que afecten a la ordenación de áreas de suelo urbano de ámbito reducido y específico deberán arbitrarse medios de difusión complementarios a la información pública y adecuados a las características del espacio a ordenar, a fin de que la población de éste reciba la información que pudiera afectarle.

El presente documento es una Modificación del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera que afecta a la ordenación estructural del mismo, por lo que su aprobación corresponderá a la Consejería competente en materia de urbanismo.

Por otra parte, la Modificación propuesta no implica diferente zonificación o uso urbanístico de ningún tipo de dotación pública.

Ayuntamiento de Jerez
X12932Y0Z8N0JY3
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 Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022

Ayuntamiento de Jerez
X12932Y0Z8N0JY3
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 Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022

12. ESTUDIO DE INCIDENCIA TERRITORIAL.

El Decreto-Ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva en Andalucía, ha cambiado la redacción de la disposición adicional segunda de la Ley de Ordenación del Territorio de Andalucía por la siguiente:

"Se someterán a informe vinculante de incidencia territorial los Planes Generales de Ordenación Urbanística, sus revisiones totales o parciales y las modificaciones de la ordenación estructural que tengan incidencia sobre la ordenación del territorio. El informe se solicitará tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento y se emitirá por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio en el plazo de tres meses.
Dicho informe analizará la compatibilidad del instrumento de planeamiento urbanístico con las determinaciones de los instrumentos de planificación territorial y, en particular, su incidencia sobre el sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales y recursos naturales básicos, así como su repercusión en el sistema de asentamientos."

Es decir, en la regulación actual, tras la modificación realizada por el Decreto-Ley 2/2020, el Informe de Incidencia Territorial, debe versar sobre cinco cuestiones:

- Sistema de ciudades.
- Sistema de comunicaciones y transportes.
- Equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales.
- Recursos naturales básicos.
- Sistema de asentamientos.

Con base en lo anterior, hay que indicar que la presente Modificación:

A. No afecta al sistema de ciudades definido en la Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

B. No afecta al sistema de comunicaciones y transportes del municipio de Jerez de la Frontera.

C. No afecta a equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales.

D. Afecta mínimamente, aunque de manera positiva, a los recursos naturales básicos al disminuir la ocupación del suelo por la urbanización y mantener el funcionamiento natural del sistema hidrológico.

E. No afecta al sistema de asentamientos.

En consecuencia, la Modificación propuesta no tiene incidencia negativa sobre la ordenación del territorio.

Ayuntamiento de Jerez

X12932Y0Z8N0JY3

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022

Ayuntamiento de Jerez
X12932Y0Z8N0JY3
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 Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022

13. VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD.

13.1. Introducción.

La Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, estableció la denominada Evaluación de Impacto en la Salud cuyo objeto es valorar los posibles efectos directos o indirectos sobre la salud de la población de determinados planes, programas, obras o actividades y señalar las medidas necesarias para eliminar o reducir hasta límites razonables los efectos negativos y reforzar los efectos positivos.

El artículo 56 de dicha Ley establece que deben someterse, entre otros, a Evaluación de Impacto en la Salud los instrumentos de planeamiento general, así como sus innovaciones.

Por su parte, el artículo 59, para los instrumentos de planeamiento urbanístico, establece que el promotor solicitará a la Consejería competente en materia de salud el Informe de Evaluación de Impacto en Salud, adjuntando la Valoración del Impacto en Salud en los términos y con los procedimientos establecidos en el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. De acuerdo con el artículo 58 de la Ley, el informe tiene carácter preceptivo y vinculante.

Los contenidos de la Ley 16/2011 para la Evaluación de Impacto en la Salud han sido desarrollados por el Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El artículo 6 del citado Decreto establece con relación al contenido y estructura de la Valoración del Impacto en la Salud lo siguiente:

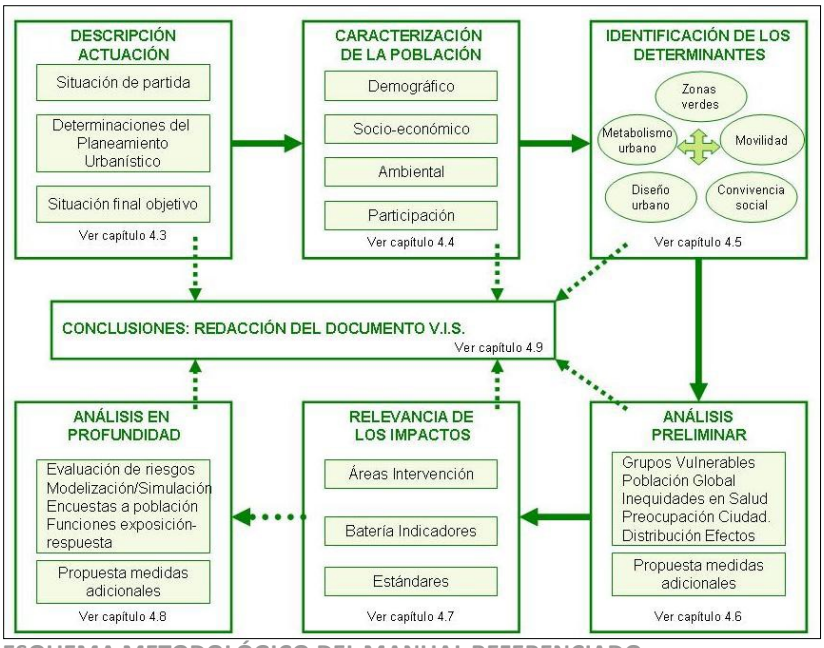
"1. El documento de valoración del impacto en la salud contendrá al menos la siguiente información:
a) Descripción de la actuación que incluya información relativa a su finalidad, objetivos, características generales, área geográfica de ubicación o población a la que va dirigida, así como sus principales acciones o ejes de actuación.
b) Descripción de las principales características del entorno físico, socioeconómico y demográfico de las comunidades o poblaciones afectadas por la actuación, que permitan establecer un perfil de sus condiciones de vida.
c) Identificación y valoración de los impactos. Se analizarán y valorarán los impactos previsibles en la salud y sus determinantes como consecuencia de los cambios que la actuación puede inducir en las condiciones de vida de la población afectada, indicando los métodos utilizados para la previsión y valoración de los impactos.
Asimismo, se indicarán, en su caso, las medidas previstas para la protección de la salud frente a los impactos negativos y para la promoción de los impactos positivos.
d) Conclusiones de la valoración.
e) Documento de síntesis, sin argot técnico, fácilmente comprensible.
f) Anexos en los que se recoja la documentación que ha servido de apoyo al proceso de valoración de los impactos.
2. La valoración de impacto en salud de los planes y programas se realizará conforme a la ficha recogida en el Anexo III.
3. La valoración de impacto en salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico que deban someterse a evaluación de impacto en la salud se incorporará en la Memoria del plan,

Ayuntamiento de Jerez
X12932Y0Z8N0JY3
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 Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022

como documentación del mismo, de acuerdo con lo regulado en el artículo 19, apartados 1.a) y 2, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía."

En desarrollo de la regulación normativa contenida en la Ley 16/2011 y en el Decreto 169/2014, la Consejería de Salud ha desarrollado el "Manual para la evaluación de impacto en salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico en Andalucía", que recomienda las siguientes fases metodológicas, en las que se realizará el presente documento:

- Descripción de la actuación.
- Caracterización de la población.
- Identificación de los determinantes.
- Análisis preliminar.
- Relevancia de los impactos.
- Análisis en profundidad, en caso de ser necesario.
- Conclusiones y elaboración documental.



ESQUEMA METODOLÓGICO DEL MANUAL REFERENCIADO.

13.2. Descripción de la actuación.

El presente documento es una Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera en el ámbito del Sector G-03, Rancho del Raho, con los siguientes objetivos:

- Adecuar la ordenación urbanística estructural del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera a los estudios hidráulico-hidrológicos realizados por el Organismo de Cuenca, evitando cualquier actuación urbanística sobre el dominio público hidráulico y su zona de servidumbre.
- Minimizar los riesgos potenciales de inundación en las zonas urbanas que resulten finalmente edificables.

Ayuntamiento de Jerez
X12932Y0Z8N0JY3
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 Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022

- Adecuar la clasificación urbanística del suelo a lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Adecuar las posibles actuaciones de edificación a lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Recomponer los bordes urbanos para adaptarlos adecuadamente a la nueva situación derivada de los estudios hidráulico-hidrológicos.
- Posibilitar la ampliación de las 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 en la que se incluyen los suelos, al quedar sin aprovechamiento lucrativo. Así como entender 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.
- 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.

Ayuntamiento de Jerez
X12932Y0Z8N0JY3
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 Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022

A. Delimitación del ámbito de actuación.

La modificación se localiza al suroeste del núcleo urbano de Jerez de la Frontera, siendo su ámbito el representado en el siguiente gráfico.

Dicho ámbito, como puede observarse en la imagen, se encuentra inserto entre instalaciones bodegueras, al este, e instalaciones industriales al norte, estando ambas zonas totalmente consolidadas por la edificación.

Ayuntamiento de Jerez
X12932Y0Z8N0JY3
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 Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022

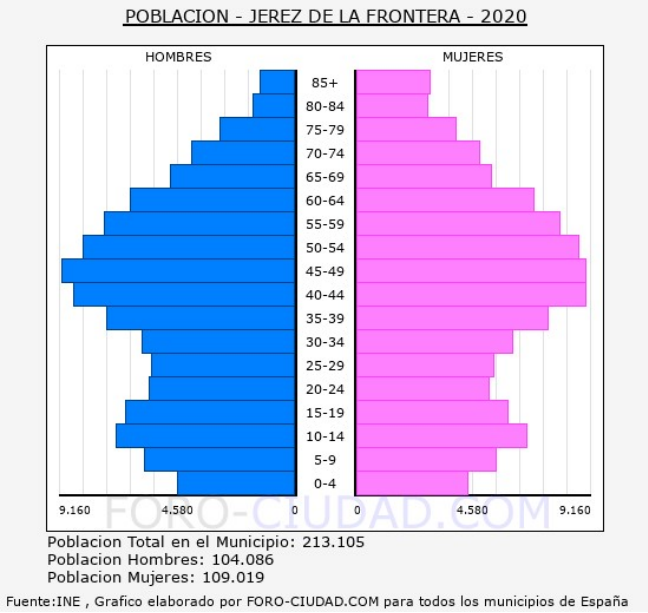
Al oeste está delimitado por la vía pecuaria deslindada Cañada de Guadabajaque, Corchuelo y Moro; al norte por la avenida de Rota; y al sur por la carretera N-IV.

En el interior del ámbito no existen edificaciones, estando en la actualidad los suelos parcialmente cultivados (zona noroeste) y parcialmente no cultivados (zona sureste); y estando afectados en gran parte por el dominio público hidráulico del Arroyo de la Loba.

B. Caracterización de la población del ámbito afectado.

La zona se localiza en el perímetro de la trama urbana de Jerez, dedicada a usos productivos y alejada de la zona residencial, por lo que no existe población afectada directamente en el mismo, si bien se prevé que la modificación posibilitará las necesidades de ampliación de las instalaciones bodegueras existentes, que repercutirá favorablemente en el empleo de los ciudadanos del municipio.

En el año 2020 el municipio de Jerez de la Frontera contaba con una población total de 213.105 habitantes, divididos en 109.019 mujeres y 104.086 hombres, conformando la siguiente pirámide de población.



Por grandes grupos de población las cifras serían las siguientes:

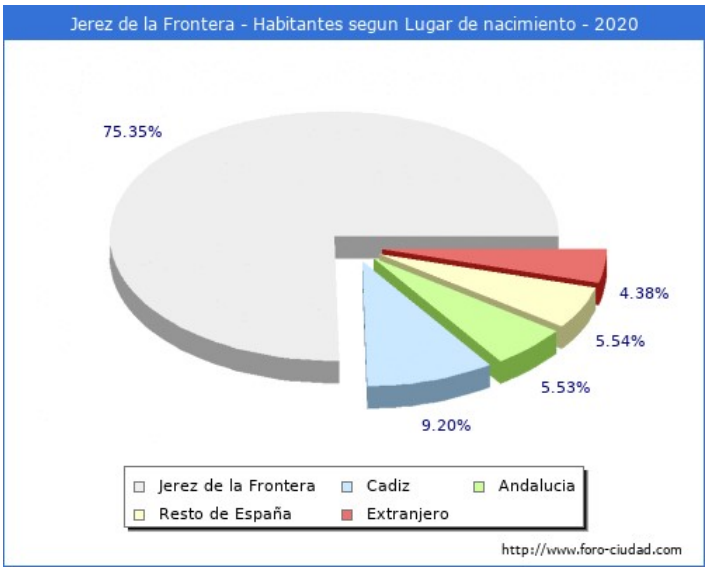
GRUPO DE EDAD	HOMBRES	MUJERES	TOTAL
Menores de 15	17.524	16.694	34.218
De 15 a 64	71.440	72.191	143.631
Mayores de 65	15.122	20.134	35.256

Como puede observarse el grupo de edad principal es el que se encuentra entre 15 y 64 años, es decir, básicamente el que está en edad de trabajar.

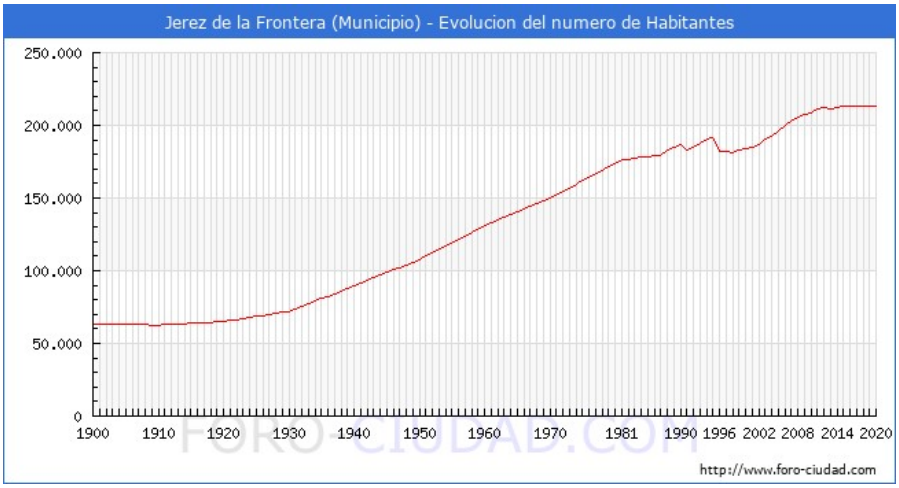
Ayuntamiento de Jerez
X12932Y0Z8N0JY3
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en Sesión Ordinaria de 28 de julio de 2022, al particular 6 del Orden del Día
Juan Carlos Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022

Como también puede observarse el grupo de menores de 15 años es casi equivalente al de mayores de 65, por lo que no puede considerarse de que se trate de una población envejecida.

Respecto al lugar de nacimiento tres cuartas partes de la población ha nacido en Jerez de la Frontera, tras ellos destacan los nacidos en la provincia de Cádiz con casi un diez por ciento, mientras que el resto se divide homogéneamente entre Andalucía, España y el extranjero.

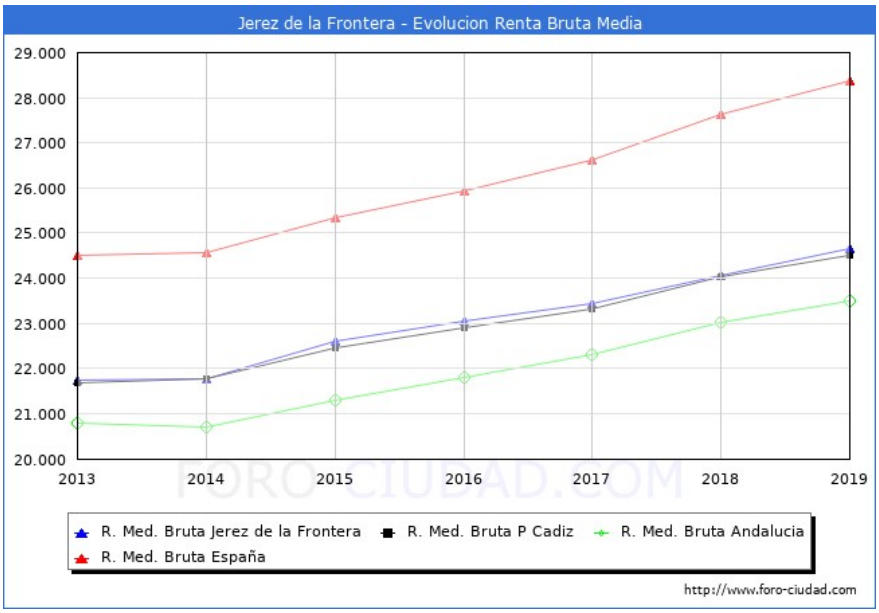


Respecto al crecimiento de la población, la tendencia de los últimos años es ligeramente positiva debiéndose más a la inmigración que a los movimientos naturales de la población ya que en los últimos años el crecimiento vegetativo ha llegado a ser negativo.



Las condiciones socioeconómicas de la población están por encima de la media de Andalucía, muy a la par de las de provincia de Cádiz y muy por debajo de la media española, aunque, al menos, creciendo al ritmo del resto.

Ayuntamiento de Jerez
X12932Y0Z8N0JY3
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 Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022



Respecto al mercado laboral, el número de afiliados a la seguridad social en el mes de octubre fue de 62.855, con la siguiente distribución:

RÉGIMEN	**AFILIADOS**
General	49.103
Autónomos	10.714
Agrario	2.197
Hogar	828
Mar	13
TOTAL	**62.855**

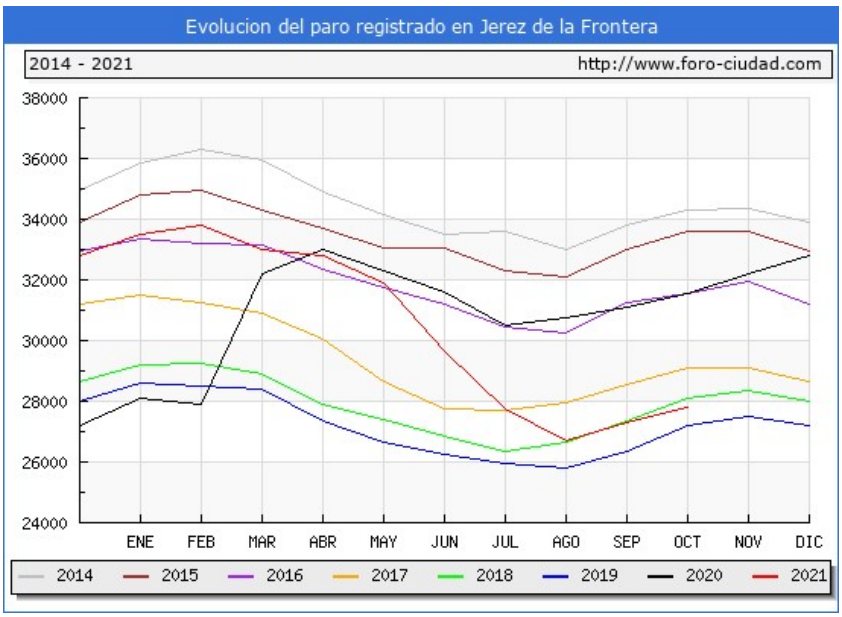
Téngase en cuenta, que los afiliados a la seguridad social apenas superan el 45% de los habitantes con edad de trabajar.

También en octubre pasado, el número total de parados fue de 27.800 personas, siendo su distribución por sectores la siguiente:

SECTOR	**PARADOS**
Agricultura	1.133
Industria	1.461
Construcción	2.685
Servicios	18.849
Sin empleo anterior	3.672
TOTAL	**27.800**

Ayuntamiento de Jerez
X12932Y0Z8N0JY3
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 Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022

Pese a tratarse de unos datos francamente preocupantes sobre el mercado laboral, sin embargo, la tendencia evolutiva es positiva, como puede verse en la gráfica siguiente.



Por otra parte, hay dos datos sobre las características de los demandantes de empleo que son muy preocupantes: por un lado, las mujeres representan más del 62% del total de parados; y por otro, los mayores de 45 años representan el 55% del total.

Por tanto, la población del municipio de Jerez de la Frontera podría caracterizarse como:

- Una población relativamente joven, si bien con una mella en la pirámide entre los 20 y los 30 años, que indica la emigración de esa franja de edad, debido a la falta expectativas laborales.
- Una población en crecimiento, aunque con una tasa muy baja en los últimos años.
- Una población con un crecimiento vegetativo mínimo, que ha llegado a ser negativo en los últimos años por descenso de la natalidad.
- Laboralmente, existe un problema grave de desempleo, que llega a superar al 44% de los afiliados a la seguridad social.
- En el mismo sentido, la afiliación a la seguridad social es muy baja no llegando al 45% de las personas en edad de trabajar.

C. Participación pública.

La presente Innovación se ha sometido a exposición pública para la recogida de alegaciones o sugerencias de la población sobre la misma y se expuesto en la página Web del municipio, habiéndose planteado sólo una alegación formulada por compañía mercantil González Byass, S.A., que no afecta a aspectos relacionados con la salud.

Ayuntamiento de Jerez
X12932Y0Z8N0JY3
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 Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022

Por otra parte, el Pleno del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera en sesión celebrada el 25 de junio de 2020, acordó por unanimidad formular la presente Modificación, así como publicar dicho acuerdo en el Tablón de Anuncios y en el Portal de Transparencia del Ayuntamiento.

Además, durante el inicio del procedimiento de Evaluación Estratégica Ordinaria, la Consejería competente en materia de medio ambiente ha formulado consultas a las asociaciones Ecologistas en Acción y AGADEN, sin pronunciamiento de las mismas.

D. Identificación de los determinantes.

La Organización Mundial de la Salud define la salud como un estado de completo bienestar físico, mental y social, y no solamente la ausencia de afecciones o enfermedades. La salud se concibe como uno de los derechos fundamentales de todo ser humano, correspondiendo a los gobiernos la responsabilidad de la salud de sus pueblos (OMS 2011). En esta concepción, se considera la salud en sentido positivo e incluye no sólo los aspectos físicos de la salud, sino también aspectos sociales y psíquicos.

La Ley de Salud Pública de Andalucía define los determinantes de salud como "el conjunto de factores personales, sociales, económicos y ambientales que determinan el estado de salud individual y colectiva". Es decir, bajo el término determinantes de la salud se engloban un conjunto de factores que influencian y determinan el estado de bienestar y calidad de vida de individuos y poblaciones. Así los determinantes de salud se dividen en cuatro grandes grupos, que incluyen los factores individuales que no pueden ser modificados como la edad, el sexo y los factores genéticos y otros que sí pueden modificarse como los hábitos o estilos de vida (alimentación, actividad física,…etc.), las condiciones ambientales del entorno o las políticas sectoriales de distintos ámbitos (transporte, vivienda, planificación urbana,…etc.). Se podría decir que los primeros son los determinantes clásicos, por tener más relación con efectos directos en la salud, y los segundos, aquellos que son considerados como tal por incidir e impactar en estos. Los factores determinantes están en muchos casos interrelacionados entre sí, englobándose unos a otros. En la siguiente tabla, procedente del manual para la evaluación de impacto en la salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico de Andalucía, se ejemplifican las categorías de determinantes y algunos determinantes específicos.

CATEGORÍAS DE DETERMINANTES DE SALUD	DETERMINANTES DE SALUD ESPECÍFICOS: ALGUNOS EJEMPLOS
Factores individuales: genética, biológicos, comportamientos/ estilos de vida y/o circunstancias personales	Género, edad, dieta, actividad física, tabaco, alcohol, comportamientos sexuales, nivel de educación, autoestima, habilidades sociales, estrés, etc.
Factores sociales y ambientales: Condiciones del entorno físico, comunitario y/o socioeconómico	Acceso a servicios comunitarios. Apoyo/ asilamiento social. Empleo. Calidad ambiental (aire, agua y suelo). Vivienda. Distribución de la salud (presencia/ausencia de desigualdades en salud). Acceso a agua de consumo y saneamiento. Racismo. Uso del suelo. Diseño urbanístico.

Factores institucionales: servicios públicos	Disponibilidad de servicios (incluyendo los servicios sanitarios), redes de transporte y de comunicación. Educación. Empleo. Normativa sobre medio ambiente y salud pública. Sistemas de vigilancia en salud ambiental.

Ayuntamiento de Jerez
X12932Y0Z8N0JY3
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 Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022

Es evidente que las actuaciones urbanísticas inciden, en mayor o menor medida, sobre los factores sociales, ambientales e institucionales y el cambio o permanencia de estos, sobre la salud de la población afectada.

El manual para la evaluación de impacto en la salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico de Andalucía propone una lista de chequeo, cuyo contenido se verá más adelante, que debe ser analizada cualitativamente en tres niveles, Alto, Medio y Bajo, en relación con:

- **Probabilidad:** Posibilidad de ocurrencia de un cambio significativo en los determinantes de salud asociados como consecuencia de la implantación de las medidas previstas en el plan.
- **Intensidad:** Nivel máximo de modificación en los determinantes de la salud que podrían suponer las medidas sin tener en cuenta otras consideraciones.
- **Permanencia:** Grado de dificultad para la modificación de dichas modificaciones.

En cuanto a la valoración, el manual establece los siguientes criterios:

	BAJO	MEDIO	ALTO
Probabilidad	No se prevé que se produzca una modificación significativa en el/los determinante/s.	Resulta razonable esperar que se va a producir una modificación en el/los determinante/s pero puede no ser significativa o depender de la concurrencia de factores adicionales.	Resulta prácticamente seguro bien por la experiencia acumulada o por el desarrollo lógico de las medidas que se va a producir una modificación significativa en el/los determinante/s.
Intensidad	La modificación prevista no tiene la suficiente entidad como para alterar de forma significativa el estado inicial del/de los determinante/s.	La modificación prevista tiene suficiente entidad como para detectarse fácilmente pero el resultado final está claramente influenciado por el estado inicial del/de los determinante/s.	La modificación prevista es de tal entidad que se altera por completo el estado inicial del/de los determinante/s.
Permanencia	La modificación es temporal, de tal forma que sus efectos pueden atenuarse o desaparecer en meses. El grado de dificultad física / económica / por motivos de impopularidad o de improbabilidad dadas las tendencias observadas para implementar medidas que potencien o corrijan los efectos (según el caso) es relativamente sencillo.	Modificación no totalmente permanente pero cuyos efectos tardan años en atenuarse o desaparecer. El grado de dificultad física / económica / por motivos de impopularidad o de improbabilidad según tendencias observadas para implementar medidas que potencien o corrijan los efectos (según el caso) es importante pero es posible volver a la situación inicial.	Modificación que se puede considerar prácticamente irreversible o cuyos efectos van a tardar en atenuarse décadas. El grado de dificultad física / económica / por motivos de impopularidad o de improbabilidad dadas las tendencias observadas para implementar medidas que potencien o corrijan los efectos (según el caso) es muy elevado.

Una vez vistos los criterios, se pasa a completar la lista de chequeo.

	PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
ZONAS VERDES / ESPACIOS VACÍOS / ESPACIOS USO PÚBLICO				
1. Accesibilidad a espacios naturales, zonas verdes e instalaciones deportivas	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVA
2. Existencia y/o distribución de lugares de	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVA

Ayuntamiento de Jerez
X12932Y0Z8N01Y3
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 Utrera Camargo. Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022

		PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
	concurrencia pública				
3.	Vulnerabilidad a las olas de calor por efecto islas de calor	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVA
4.	Existencia y/o calidad de masas de agua en zonas de ocio para usos recreativos	NO VALORABLE	NO VALORABLE	NO VALORABLE	NO SIGNIFICATIVA
5.	Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo (macro)	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVA
6.	Ecosistemas naturales, distribución de especies de riesgo en alergia por polen	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVA

		PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
METABOLISMO URBANO					
7.	Cercanía o intensidad de fuentes contaminantes físicos/químicos del aire a población.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVA
8.	Cercanía o intensidad de fuentes de contaminación acústica a población.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVA
9.	Redes de abastecimiento de agua potable y/o de otra calidad según tipos.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVA
10.	Alcantarillado, saneamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVA
11.	Cercanía o tamaño de vertederos o plantas de tratamiento de residuos a población.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVA
12.	Calidad y/o disponibilidad del agua para consumo o usos recreativos.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVA

		PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
CONVIVENCIA SOCIAL					
13.	Volumen y emplazamiento de personas en riesgo de exclusión o desarraigo social	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVA
14.	Los espacios públicos de convivencia sin barreras de acceso de cualquier tipo	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVA
15.	La habitabilidad del entorno urbano.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVA
16.	**El empleo local y el desarrollo económico.**	**MEDIA**	**MEDIA**	**MEDIA**	**NO SIGNIFICATIVA**
17.	La estructura y composición poblacional (despoblación, envejecimiento, …etc.)	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVA
18.	Viviendas con suficiente calidad y variedad que promuevan la heterogeneidad social	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVA

		PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
OTRAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN					
19.	Terrenos afectados por la normativa de Policía Sanitaria Mortuoria.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVA
20.	Cercanía de vectores de transmisión de enfermedades a la población.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVA
21.	Calidad y productividad de los suelos y de las aguas subterráneas.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVA
22.	Probabilidad de ocurrencia de grandes accidentes en zonas pobladas.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVA
23.	Exposición de la población a campos electromagnéticos	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVA
24.	Riqueza monumental, paisajística y cultura de la zona.	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIFICATIVA

Resulta lógico, por el tipo de determinaciones urbanísticas adoptadas en la Modificación, así como por la inexistencia de población en el ámbito que ésta no produzca cambios en los determinantes sobre la salud de la población.

Ayuntamiento de Jerez
X12932Y0Z8N0JY3
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 Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022

E. Valoración preliminar de impactos sobre la salud.

A partir de los determinantes identificados anteriormente, en esta etapa de ANÁLISIS PRELIMINAR se realizará un análisis cualitativo de la probabilidad de que se produzcan impactos en salud como consecuencia de las acciones inherentes a la ejecución y puesta en marcha de un proyecto.

La principal diferencia frente a la lista de chequeo de la etapa anterior es que las áreas de intervención no están predeterminadas. Por ello, el primer paso debe ser seleccionarlas. Si bien es razonable esperar que sean analizadas las seis grandes dimensiones de intervención, según el Manual para la Evaluación de Impacto en la Salud de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, es recomendable que se seleccionen dentro de ellas únicamente un máximo de tres áreas para el análisis, a fin de priorizar las intervenciones.

La selección de los aspectos a considerar dentro de las áreas de intervención se hará valorando tanto los resultados obtenidos en el análisis de la lista de chequeo, como la importancia relativa de estos aspectos en cuanto a su potencial impacto en el bienestar de la población.

El contenido de la tabla de valoración preliminar de los efectos es cualitativo. En general, se estima que el uso de tres niveles en la gradación cualitativa de la intensidad del efecto que se está valorando en cada una de las columnas (Alto, Medio, Bajo) es una solución razonable. Esta forma es, por un lado, suficientemente sencilla de comprender y/o categorizar y por otro sigue permitiendo identificar diversos niveles de intensidad de un efecto.

Como en el caso anterior, se debe indicar que el contenido de la tabla estará basado en una evaluación puramente cualitativa y, como tal, sujeta a variabilidad personal o a diferentes puntos de vista en la valoración de hechos semejantes.

Respecto de los contenidos que se valoran en cada una de las columnas:

- **Impacto potencial:** intensidad máxima del impacto que pueden causar en la población.
- **Nivel de certidumbre:** grado de confianza adjudicado a la probabilidad de que se produzca el efecto en salud al nivel de grupos de población (medido en función de la confianza con que organismos nacionales e internacionales se han pronunciado al respecto).
- **Medidas de protección o promoción:** existencia y efectividad de medidas para corregir o atenuar el potencial efecto negativo sobre la salud y/o para potenciar u optimizar el potencial efecto positivo sobre la salud.
- **Población total:** magnitud de población expuesta y/o afectada en términos absolutos, si bien no conviene desdeñar su afección en términos relativos respecto al total de la población del municipio (en municipios pequeños).

Ayuntamiento de Jerez
X12932Y0Z8N0JY3
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 Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022

- **Grupos vulnerables:** poblaciones cuya capacidad de resistir o sobreponerse a un impacto es notablemente inferior a la media ya sea por sus características intrínsecas o por circunstancias sobrevenidas de su pasado.
- **Inequidades en distribución:** poblaciones que, de forma injustificada, se ven afectadas desproporcionadamente o sobre las que se refuerza una desigualdad en la distribución de impactos.
- **Preocupación ciudadana:** aspectos que suscitan una inquietud específica de la población obtenida en los procedimientos de participación de la comunidad.

Para la valoración de impactos en salud, el Manual para la Evaluación de Impacto en la Salud de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, establece los siguientes criterios:

	BAJO	MEDIO	ALTO
Impacto Potencial	Efectos leves, afectando más a la calidad de vida o al bienestar.	Pueden modificar la incidencia o los síntomas / efectos de enfermedades no graves, así como la incidencia de lesiones no incapacitantes.	Pueden alterar positiva o negativamente de forma significativa los años perdidos por muerte prematura más los años vividos con discapacidad, la incidencia de enfermedades graves (que exijan hospitalización, crónicas, brotes agudos...) o lesiones incapacitantes.
Nivel de Certidumbre	Artículos y estudios publicados. Evidencia obtenida por medios propios sobre actuaciones realizadas en la misma zona.	Metanálisis, revisiones sistemáticas, análisis comparativos,…etc. Aspectos incorporados en legislación de otros países Recomendaciones de organismos internacionales.	Pronunciamiento claro de organismos internacionales de reconocido prestigio (IARC, OMS, SCENIHR, EPA,…etc.) Aspectos incorporados en legislación /planes de acción propios.
Medidas de Protección o Promoción	Existen medidas de protección o potenciación de reconocida eficacia y se han implementado ya en el proyecto original.	Las medidas de protección o potenciación implementadas sólo pueden reducir parcialmente o atenuar los efectos de acuerdo con la evidencia sobre intervenciones. Existen medidas de reconocida eficacia que son competencia de la Administración que promueve el plan y se han previsto pero no pueden implementarse en el proyecto por no tener reflejo en la planificación urbanística.	No existen medidas de reconocida eficacia, o bien éstas no dependen de la Administración que promueve el plan o, siendo competencia de esta Administración, no está prevista su implementación.
Población Total	La exposición suele ser de corta duración / intermitente / afecta a un área pequeña y/o a un pequeño número de personas, por ejemplo menos de 500 habitantes.	La exposición puede ser más duradera e incluso intermitente / afecta a un área relativamente localizada y/o a un número significativo de personas, por ejemplo entre 500 y 5.000 habitantes.	La exposición es de larga duración o permanente o afecta a un área extensa y/o un número importante de personas, por ejemplo más de 5.000 habitantes o a la totalidad de habitantes del municipio.
Grupos Vulnerables	No se tiene constancia de la existencia de una comunidad significativa de personas que puedan considerarse grupo vulnerable para este determinante por razones sociales o demográficas (edad, sexo, personas con discapacidad o en riesgo de exclusión social, personas inmigrantes o minorías étnicas).	Existe una comunidad de personas que puede considerarse grupo vulnerable para este determinante pero se distribuyen de forma no concentrada por el espacio físico o si se concentran en un espacio geográfico común, éste no tiene un tamaño significativo.	Existen comunidades de personas que pueden considerarse grupo vulnerable para este determinante pero además o bien se concentran en un espacio común de tamaño significativo / varios espacios menores, o bien se trata de comunidades que concentran más de dos o tres factores de vulnerabilidad.
Inequidades en Distribución	No se han documentado inequidades significativas en la distribución (previa o posterior	Se prevén inequidades en la distribución de los impactos tras la implementación del plan bien porque	Se prevé que las determinaciones del plan puedan reforzar las inequidades existentes o generar inequidades

Ayuntamiento de Jerez
X12932Y0Z8N0JY3
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 Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022

	BAJO	MEDIO	ALTO
	a la implementación del plan) de los impactos o los mismos ayudan a atenuar las inequidades que existían previamente a la implementación del plan.	los generen sus determinaciones o porque las mismas no puedan atenuar las inequidades preexistentes.	significativas que afectan a grupos vulnerables por razones sociales o demográficas.
Preocupación Ciudadana	Se han realizado suficientes medidas de fomento de la participación y no se ha detectado una especial preocupación de la ciudadanía respecto a este tema.	Se ha detectado preocupación de la ciudadanía por este tema pero o bien no es generalizada o no puede conocerse con exactitud este dato al no haberse conseguido una participación significativa de la misma por no haber realizado suficientes medidas de fomento de la participación.	Se ha detectado preocupación de la ciudadanía por este tema de forma generalizada o en colectivos organizados / vulnerables / afectados por inequidades previas. No se han realizado más medidas de participación de la ciudadanía que las previstas en la tramitación.

De acuerdo con los criterios indicados se ha procedido a realizar la valoración de acuerdo con las siguientes consideraciones:

ÁREAS DE INTERVENCIÓN	FACTORES PROPIOS DE LA ACTUACIÓN				FACTORES PROPIOS DEL ENTORNO					SIGNO	IMPACTO GLOBAL
	Impacto Potencial	Certidumbre	Medidas Protección o Promoción	Dictamen (Menor)	Población Total	Grupos Vulnerables	Inequidades en Distribución	Preocupación Ciudadana	Dictamen (Mayor)		
MOVILIDAD SOSTENIBLE/ ACCESIBILIDAD A SERVICIOS											
12. Accesibilidad a espacios para el desarrollo económico y del empleo local.	BAJO	MEDIO	MEDIO	**BAJO**	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	**BAJO**	**POSITIVO**	**NO SIGNIFICATIVO**
DISEÑO URBANO Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO											
18. Ocupación de zonas vulnerables a fenómenos meteorológicos extremos.	BAJO	ALTO	BAJO	**BAJO**	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	**POSITIVO**	**NO SIGNIFICATIVO**
CONVIVENCIA SOCIAL											
29. El empleo local y el desarrollo económico.	BAJO	MEDIO	MEDIO	**BAJO**	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	**POSITIVO**	**NO SIGNIFICATIVO**

F. Propuesta de Medidas Correctoras relativas a evitar la inundabilidad.

Con fecha de 16 de noviembre de 2021, refrendado con fecha 21 de marzo de 2022, la Administración Hidráulica Andaluza emitió informe favorable a la Modificación propuesta al entender que con las medidas adoptadas de cambio de la clasificación del suelo de suelo urbano no consolidado a suelo no urbanizable especialmente protegido y la delimitación del "espacio no edificado interior de manzana" con una anchura de 20 metros, a fin de separarse del cauce y de la zona de flujo preferente las posibilidades de inundación son mínimas y las de daños a las personas inexistentes.

G. Efectos previsibles sobre el empleo derivados de la Modificación.

Durante los últimos cinco años las bodegas Williams & Humbert, han tenido un incremento de plantilla de un 40% aproximadamente, con el fin de atender las necesidades de la compañía debido al aumento considerable del volumen de producción derivado del crecimiento de las ventas realizadas. De tener una plantilla media en el año 2017 de 108 trabajadores, se llega a tener en el presente ejercicio 152 trabajadores, viéndose de esta forma incrementado el personal indefinido en un 36%, esto es, 32 trabajadores.

Ayuntamiento de Jerez
X12932Y0Z8N0JY3
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 Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022

Realizando una previsión de futuro y considerando un análisis de la evolución del volumen de producción previsto en la empresa durante los próximos tres años, se pone de manifiesto como la nueva planta de embotellado contribuirá a la generación de nuevo empleo directo e indefinido, al menos, al mismo ritmo que durante los pasados años. Si bien, aunque el mayor porcentaje de los empleos creados pertenezcan al área de producción, la generación de puestos de trabajo se verá reflejada a su vez en otros departamentos de la compañía.

Todo ello sin considerar el empleo creado durante la fase de construcción de la nueva planta embotelladora por un importe aproximado de 10 millones de euros.

H. Conclusiones de la Valoración.

A partir de la Valoración Preliminar realizada puede concluirse que la Innovación pretendida contiene, al menos, 3 determinaciones que pueden producir un impacto positivo sobre la salud de la población, siendo las mismas las siguientes:

- La mejora de la accesibilidad a los espacios productivos, con facilidad de acceso a nuevas parcelas y recomposición del borde urbano afectado.
- La mejora de la protección frente a la inundación, excluyendo de la ordenación anterior los suelos con potenciales riesgos y estableciendo medidas correctoras necesarias en los suelos que resulten edificables.
- La mejora del nivel de empleo de la población, con la nueva oferta de suelo productivo y la posibilidad de crecimiento y mantenimiento de las empresas ya implantadas.

Como se ha indicado, todas estas determinaciones conllevan efectos positivos sobre la salud de la población, pero ninguna de ellas de manera individualizada producirá un impacto positivo significativo sobre la salud de la población o de algún grupo especialmente vulnerable.

En definitiva, puede concluirse que la Innovación pretendida mantendrá el proceso de mejora de la calidad de vida y de la salud de la población, sin producir impactos significativos favorables, ni ningún impacto de carácter negativo que a corto, medio o largo plazo pueda suponer un riesgo añadido y específico a la salud de la población.

13.3. Síntesis no técnica de la Valoración del Impacto en la Salud.

Se realiza la Valoración del Impacto en la Salud de la presente “Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera para la supresión del sector G-03, Rancho del Raho, y el cambio de clasificación de los suelos que lo integran de suelo urbano no consolidado a suelo urbano consolidado y suelo no urbanizable de especial protección”, en cumplimiento de lo previsto en la Ley 16/2011, de Salud Pública de Andalucía y del Decreto 169/2014, por el que se establece el procedimiento de Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Ayuntamiento de Jerez
X12932Y0Z8N0JY3
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 Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022

Los objetivos de la Valoración del Impacto en Salud y, en general, de todo el proceso de Evaluación de Impacto en la Salud son:

- Identificar y contribuir a potenciar los **impactos positivos** sobre la salud, el bienestar y la calidad de vida de las comunidades afectadas.
- Identificar los **impactos negativos** y señalar medidas de protección adecuadas para evitarlos o reducirlos a límites aceptables, o, a falta de otras alternativas, establecer las medidas de compensación para las comunidades afectadas.
- Identificar las **inequidades en salud** existentes y aprovechar las oportunidades que la actuación pueda ofrecer para disminuirlas.

Metodológicamente, la Valoración del Impacto en Salud se ha realizado de acuerdo con lo previsto en el "Manual para la evaluación de impacto en salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico de Andalucía", desarrollado por la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales.

La Modificación propuesta tiene por objeto:

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

No existe población en el ámbito de la Modificación y las determinaciones que se adoptan no afectan directamente a la población de Jerez de la Frontera, ni al funcionamiento urbanístico de la ciudad.

Tras el chequeo de los determinantes establecidos en el "Manual para la evaluación de impacto en salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico de Andalucía", desarrollado por la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales, se ha llegado a la conclusión de que ninguno de ellos se ve afectado por la Modificación.

Concluyéndose que **la Innovación propuesta no produce efectos sobre la salud de la población ni de carácter positivo ni de carácter negativo que a corto, medio o largo plazo pueda suponer un riesgo añadido y específico a la salud de la población.**

Ayuntamiento de Jerez
X12932Y0Z8N0JY3
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 Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022

14. INEXISTENCIA DE IMPACTO DE GÉNERO POR LA MODIFICACIÓN.

La Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, define en su artículo 6, el concepto de discriminación en materia de sexo:

"Artículo 6. Discriminación directa e indirecta.
1. Se considera discriminación directa por razón de sexo la situación en que se encuentra una persona que sea, haya sido o pudiera ser tratada, en atención a su sexo, de manera menos favorable que otra en situación comparable.
2. Se considera discriminación indirecta por razón de sexo la situación en que una disposición, criterio o práctica aparentemente neutros pone a personas de un sexo en desventaja particular con respecto a personas del otro, salvo que dicha disposición, criterio o práctica puedan justificarse objetivamente en atención a una finalidad legítima y que los medios para alcanzar dicha finalidad sean necesarios y adecuados.
3. En cualquier caso, se considera discriminatoria toda orden de discriminar, directa o indirectamente, por razón de sexo."

Por su parte, el artículo 31 de la misma Ley profundiza de manera positiva en las políticas territoriales y urbanas a desarrollar para disminuir la brecha de género:

"Artículo 31. Políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda.
1. Las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres. Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.
2. El Gobierno, en el ámbito de sus competencias, fomentará el acceso a la vivienda de las mujeres en situación de necesidad o en riesgo de exclusión, y de las que hayan sido víctimas de la violencia de género, en especial cuando, en ambos casos, tengan hijos menores exclusivamente a su cargo.
3. Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia."

Las determinaciones del presente documento:

- No afectan al acceso en condiciones de igualdad de las personas de los distintos sexos a los servicios e infraestructuras urbanas.
- No afecta a las políticas de vivienda, al tratarse de la implantación de actividades productivas.
- No genera nuevo espacio público.
- Durante su tramitación, como se ha visto en el apartado anterior, se está fomentando la participación ciudadana y la transparencia.

En consecuencia, puede concluirse que el presente documento carece de impacto de género.

Ayuntamiento de Jerez

X12932Y0Z8N0JY3

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022

Ayuntamiento de Jerez
X12932Y0Z8N0JY3
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 Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022

15. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

15.1. Programa de Actuación.

Las determinaciones de ordenación del presente documento de Modificación no contemplan actuaciones de urbanización integradas o no integradas que deban ser programadas.

La edificación de los solares resultantes se sujetará a los plazos generales establecidos por el Plan General de Ordenación Urbanística y resto de normativa de aplicación.

15.2. Estudio Económico-Financiero.

El Estudio Económico-Financiero en el planeamiento urbanístico tiene una doble finalidad: de una parte, calcular los costes derivados de la actuación urbanizadora y establecer los agentes y en que tiempos deben ser financiados; y de otra, comprobar que la actuación es económicamente viable, es decir, que los costes previstos son inferiores a los ingresos previsibles por la venta o ejecución del conjunto de las parcelas privativas resultantes.

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

Como se ha visto también anteriormente, la supresión del Sector G-03 da lugar a la supresión del área de Reparto S.U.N.C. 4.3.2 Sector G Actividades Económicas, lo que da lugar a que una superficie de 56.016 M2s destinada a dotaciones públicas no puede ser gestionada en el área de reparto. Sin embargo, ello no supone una alteración del Estudio Económico Financiero ni de las cargas municipales, por cuanto dicha superficie puede ubicarse sobre suelos que ya son de propiedad municipal.

En conclusión, la modificación propuesta no altera las condiciones del Estudio Económico-Financiero del vigente Plan General de Ordenación Urbanística.

Ayuntamiento de Jerez

X12932Y0Z8N0JY3

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022

Ayuntamiento de Jerez
X12932Y0Z8N0JY3
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 Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022

16. PREVISIONES GENERALES PARA LA GESTIÓN URBANÍSTICA.

Por la clase de determinaciones urbanísticas adoptadas por la presente Modificación no es necesario realizar ningún tipo de previsión para la gestión urbanística, sea esta de carácter sistemática o asistemática.

En efecto, una parte del suelo afectado por la presente Modificación pasa a ser Suelo No Urbanizable, por tanto, fuera de cualquier proceso de gestión urbanística, y la otra parte pasan a ser solares del Suelo Urbano Consolidado, igualmente exento de cualquier proceso de equidistribución o ejecución de planeamiento.

En consecuencia, no es necesario realizar previsiones relativas a la gestión urbanística de la ordenación propuesta.

Ayuntamiento de Jerez

X12932Y0Z8N0JY3

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022

Ayuntamiento de Jerez
X12932Y0Z8N0JY3
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 Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022

17. MEMORIA DE SOSTENIBLIDAD ECONÓMICA.

Como se desprende de la descripción de las determinaciones adoptadas en la presente Modificación, las actuaciones previstas en ella no son ni de transformación ni de dotación a los efectos del artículo 7 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana:

"Artículo 7. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias
1. A efectos de esta ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:
a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:
1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.
2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.
b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

…"

Por lo que en la lógica del indicado artículo se trata de actuaciones edificatorias de las definidas en el su apartado 2:

"2. Siempre que no concurran las condiciones establecidas en el apartado anterior, y a los solos efectos de lo dispuesto por esta ley, se entiende por actuaciones edificatorias, incluso cuando requieran obras complementarias de urbanización:
a) Las de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente.
b) Las de rehabilitación edificatoria, entendiendo por tales la realización de las obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
..."

En consecuencia, no resulta de aplicación la exigencia de la Memoria de Sostenibilidad Económica del artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo:

"La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."

Por su parte, el artículo 19.1.a)3ª de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece:

"En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la

Ayuntamiento de Jerez
X12932Y0Z8N0JY3
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 Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022

existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios."

En definitiva, se pretende que desde los instrumentos de planeamiento urbanístico en los que se prevean actuaciones que supongan el aumento de la población y del número de viviendas, mediante la transformación de suelos por la urbanización, se analice el impacto de estas en las Haciendas Públicas, a fin de prever la capacidad de las mismas para hacer frente a la nueva situación prevista.

La presente Modificación no prevé nueva población o nuevas viviendas, ni aumento o decremento global de la edificabilidad o del espacio público del ámbito, por lo que no tiene efectos sobre la Hacienda Municipal ni sobre la de otras Administraciones, ni compromete inversión pública alguna.

Por otra parte, las determinaciones de la Modificación mantienen globalmente la edificabilidad prevista para actividades económicas, por lo que tampoco se afectan los suelos así calificados.

Tampoco el objeto de la innovación conlleva mayores exigencias para la conservación y el mantenimiento de la urbanización, ya que no se prevén nuevas obras de urbanización que deban pasar al dominio público.

En definitiva, globalmente la actuación sobre las parcelas incluidas en la presente Innovación supondrá los siguientes ingresos aproximados para la Hacienda Local:

IMPUESTO	**TIPO**	**BASE (€)**	**IMPORTE (€)**
ICIO EDIFICACIÓN	3,62%	40.460.000	**1.464.652**
IBI EDIFICACIÓN	0,955%	30.345.000	**289.794,75 (€/año)**

Estos ingresos serán recibidos por el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera sin necesidad de inversión alguna por su parte.

En definitiva, la presente Modificación no está sujeta de la exigencia de elaboración de una Memoria de Sostenibilidad Económica al prever sólo actuaciones edificatorias. Sus determinaciones no suponen necesidad de inversión por el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, o cualquier otra Administración, ni compromete nuevos gastos corrientes. Por el contrario, el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera recibirá en concepto de ICIO una cantidad de casi millón y medio de euros y un ingreso anual próximo a los 300,000 euros en concepto de IBI.

Ayuntamiento de Jerez
X12932Y0Z8N0JY3
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 Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022

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

Ayuntamiento de Jerez

X12932Y0Z8N0JY3

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022

Ayuntamiento de Jerez
X12932Y0Z8N0JY3
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 Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022

18. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.

La presente Innovación por Modificación del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera PARA LA SUPRESIÓN DEL SECTOR G-03, RANCHO DEL RAHO, Y EL CAMBIO DE CLASIFICACIÓN DE LOS SUELOS QUE LO INTEGRAN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO A SUELO URBANO CONSOLIDADO Y SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN. se 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 introduce el siguiente texto normativo, complementario al resto de determinaciones de aplicación:

   La totalidad del ámbito de la "Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera para la supresión del Sector G-03, Rancho del Raho, y el cambio de clasificación de los suelos que lo integran de Suelo Urbano No Consolidado a Suelo Urbano Consolidado y Suelo No Urbanizable de Especial Protección" se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Jerez. En el plano que se adjunta a la Modificación, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto

Ayuntamiento de Jerez
X12932Y0Z8N0JY3
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 Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022

al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea

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

6. PROHIBICIÓN DE IMPLANTACIÓN DE GRANDES SUPERFICIES MINORISTAS EN EL ÁMBITO DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN.

   Dada la finalidad y los objetivos de la Modificación no se considera conveniente posibilitar la implantación de Grandes Superficies Minoristas, que podría producirse como resultado de la compatibilidad entre los usos prevista en el Plan General de Ordenación Urbanística. Por tanto, se prohíbe en el suelo urbano consolidado de la presente Modificación la implantación de Grandes Superficies Minoristas de las definidas en la Ley de Comercio Interior de Andalucía.

No se modifica ninguna determinación más de las aquí indicadas.

Ayuntamiento de Jerez
X12932Y0Z8N0JY3
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 Utrera Camargo, Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022

19. PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA PRECEPTIVA DE LA MODIFICACIÓN.

Ord-1 ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

Plano con la finalidad de fijar en el contenido sustantivo el ámbito afectado por la Modificación.

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

Contiene las determinaciones de la ordenación estructural relativas a:

- Clasificación y categorías del suelo.
- Usos globales del Suelo Urbano.
- Ordenación del Suelo No Urbanizable.

Ord-3 ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIV. CALIFICACIÓN DEL SUELO.

Contiene las determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva relativas a la calificación detallada del Suelo Urbano Consolidado.

Ord-4 ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA.

Contiene las determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva relativas a las alineaciones de las parcelas, así como la definición geométrica de las mismas.

Ord-5 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.

Contiene las limitaciones de altura de edificación, instalaciones o medios auxiliares generadas por la proximidad del aeropuerto de Jerez y del aeropuerto de la base naval de Rota.

Sin perjuicio de lo anterior se introduce, además, el plano de servidumbres facilitado por la Dirección General de Aviación Civil.

Ayuntamiento de Jerez

X12932Y0Z8N0JY3

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022

Ayuntamiento de Jerez

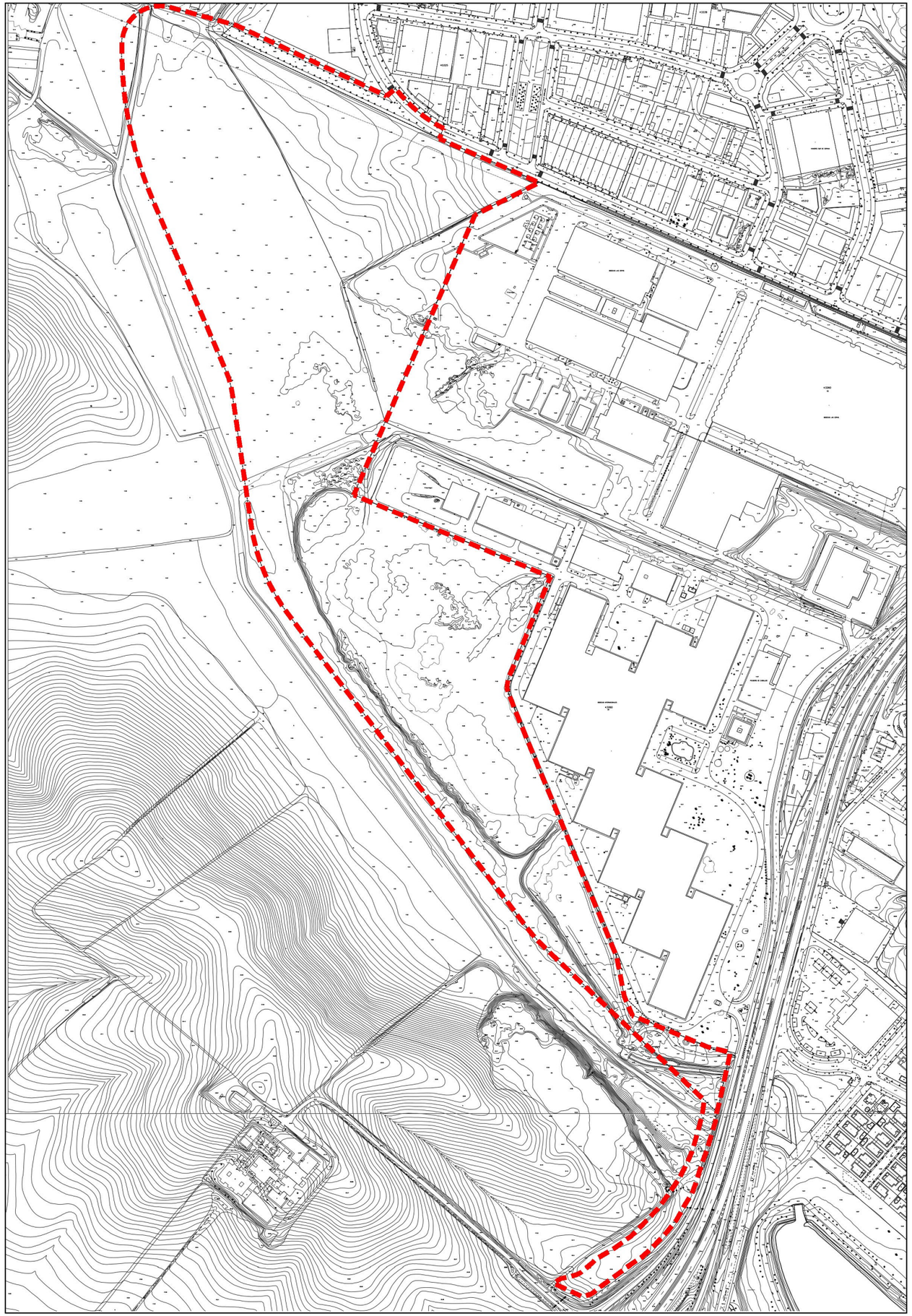
X12932Y0Z8N0JY3

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022



ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

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

ORD-1 ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

ESCALA 1/5.000 **Julio 2022**

Arquitecto redactor:
CARLOS LÓPEZ CANTO
Colegiado nº 2.195 [COAS]

Promotor:
BODEGAS WILLIAMS-HUMBERT SA.
CIF:A11606779

Ayuntamiento de Jerez

X12932Y0Z8N0JY3

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022

Ayuntamiento de Jerez

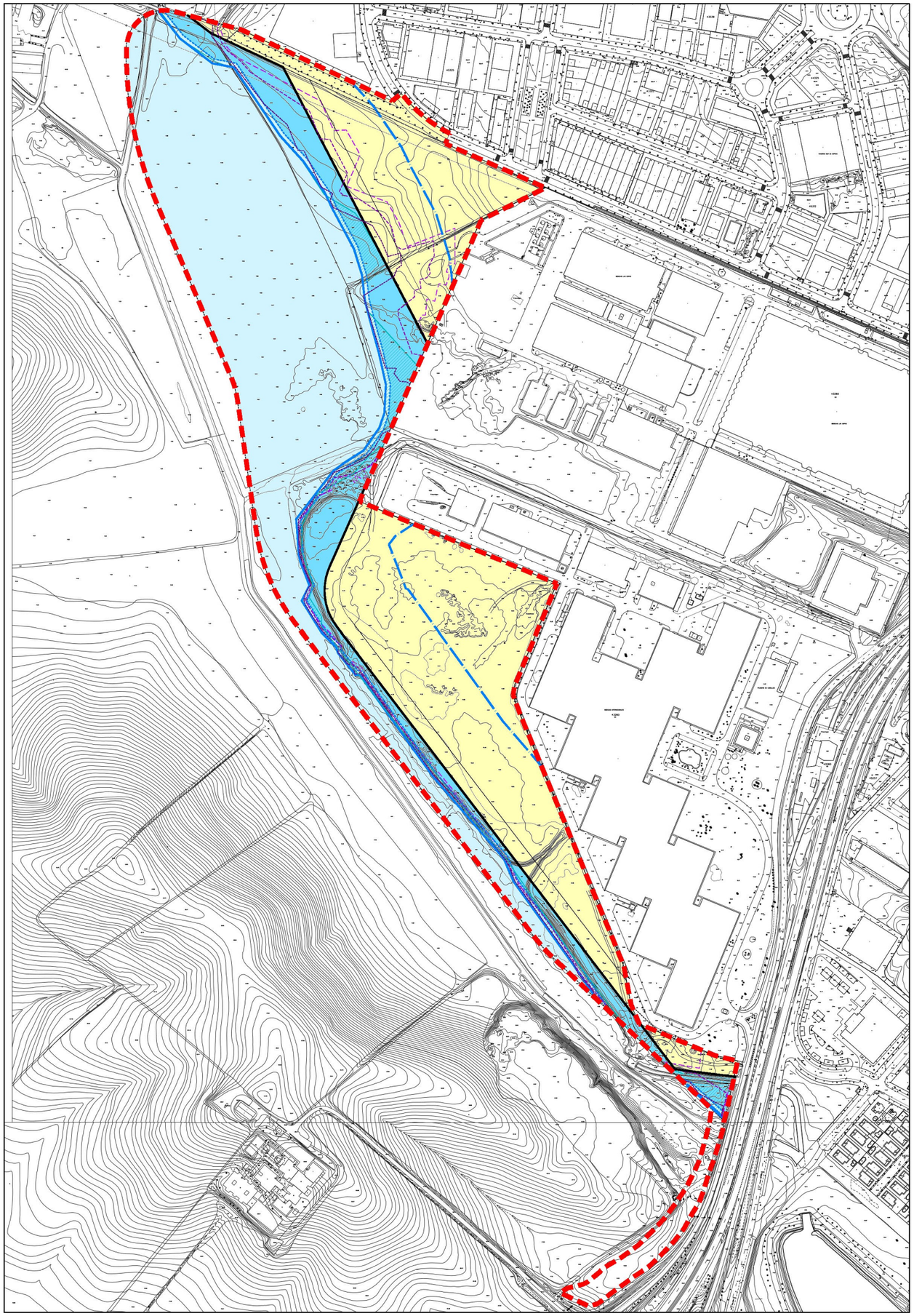
X12932Y0Z8N0JY3

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022



ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

DOMINIO PÚBLICO HIDRAÚLICO 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 Urbanisticas del PGOU)

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA.

- ZONAS INUNDABLES
  (Art. 12.3.8 de las Normas Urbanisticas 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 2.195 [COAS]

Promotor:
BODEGAS WILLIAMS-HUMBERT SA.
CIF:A11606779

Ayuntamiento de Jerez

X12932Y0Z8N0JY3

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022

Ayuntamiento de Jerez

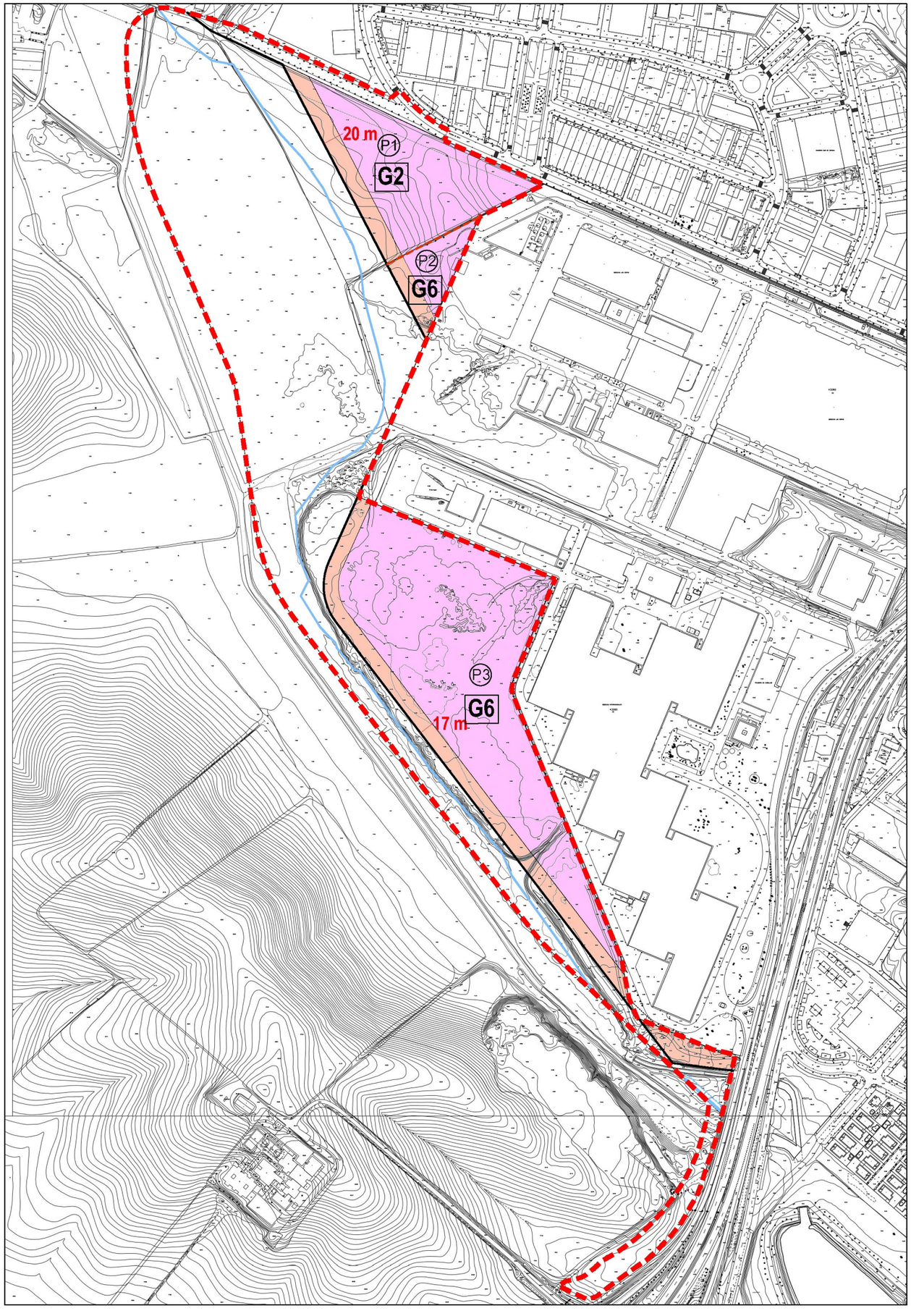
X12932Y0Z8N0JY3

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022



ÁMBITO 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 (M2)	SUP. NO COMPUTABLE (M2)	SUPERFICIE COMPUTABLE (M2)	COEF. EDIFICAB. (M2T / M2S)	EDIFICABILIDAD (M2T)
P1	G2	24.912	4.826	20.086	0,75	15.065
P2	G6	5.696	1.766	3.930	1,5	5.895
P3	G6	67.400	13.930	53.470	1,5	80.205
TOTAL		98.008	20.522	77.486		101.165

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:
CARLOS LÓPEZ CANTO
Colegiado nº 2.195 [COAS]

Promotor:
BODEGAS WILLIAMS-HUMBERT SA.
CIF:A11606779

Ayuntamiento de Jerez

X12932Y0Z8N0JY3

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022

Ayuntamiento de Jerez

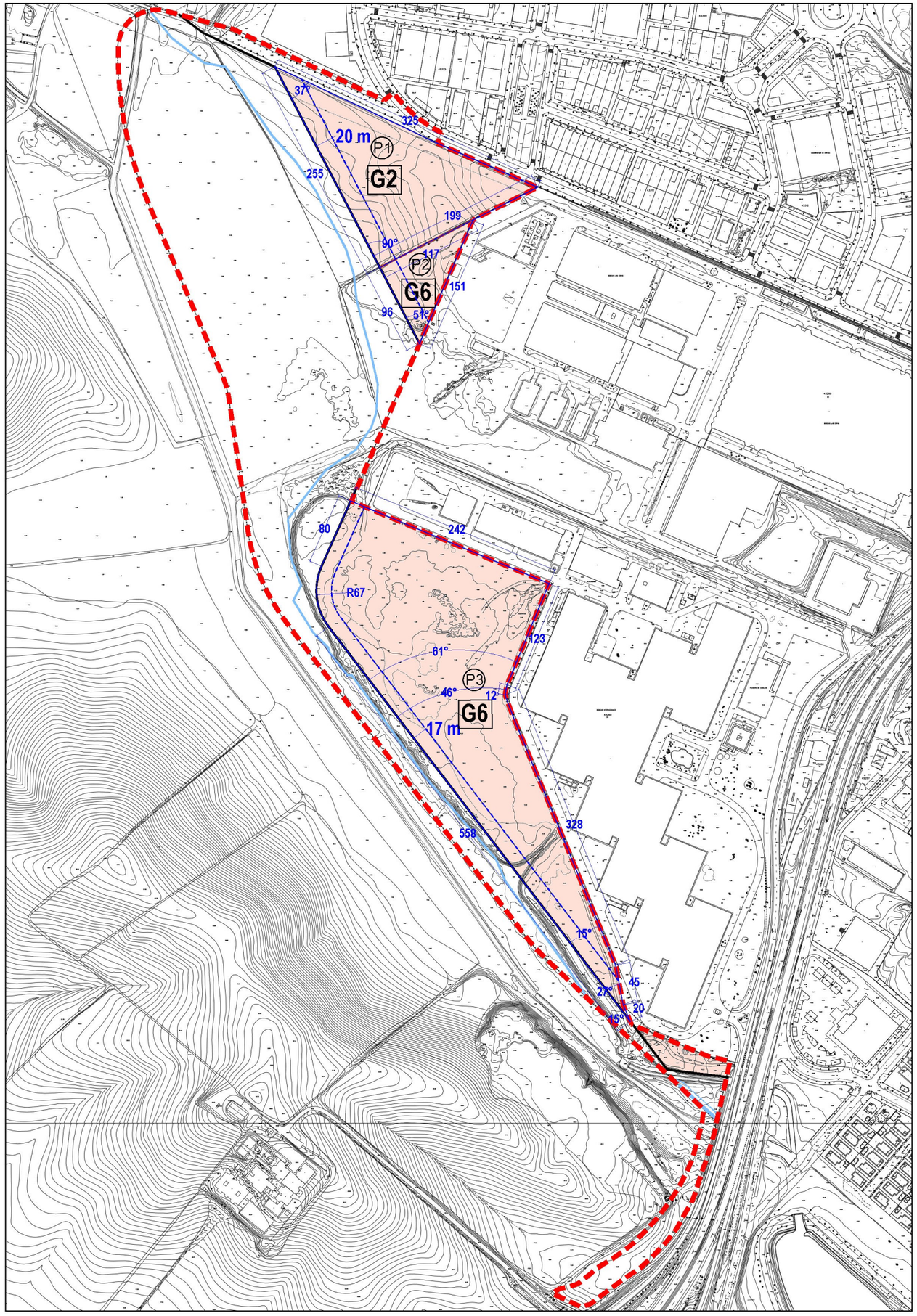
X12932Y0Z8N0JY3

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022



- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN
- DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO
- DELIMITACIÓN SUELO URBANO
- ALINEACIÓN EXTERIOR
- LÍNEA DE NO EDIFICACIÓN
- DIVISIÓN DE PARCELAS

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

ORD-4 ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA DEFINICIÓN GEOMÉTRICA

ESCALA 1/5.000

Julio 2022

Arquitecto redactor:
CARLOS LÓPEZ CANTO
Colegiado nº 2.195 [COAS]

Promotor:
BODEGAS WILLIAMS-HUMBERT SA.
CIF:A11606779

Ayuntamiento de Jerez

X12932Y0Z8N0JY3

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022

Ayuntamiento de Jerez

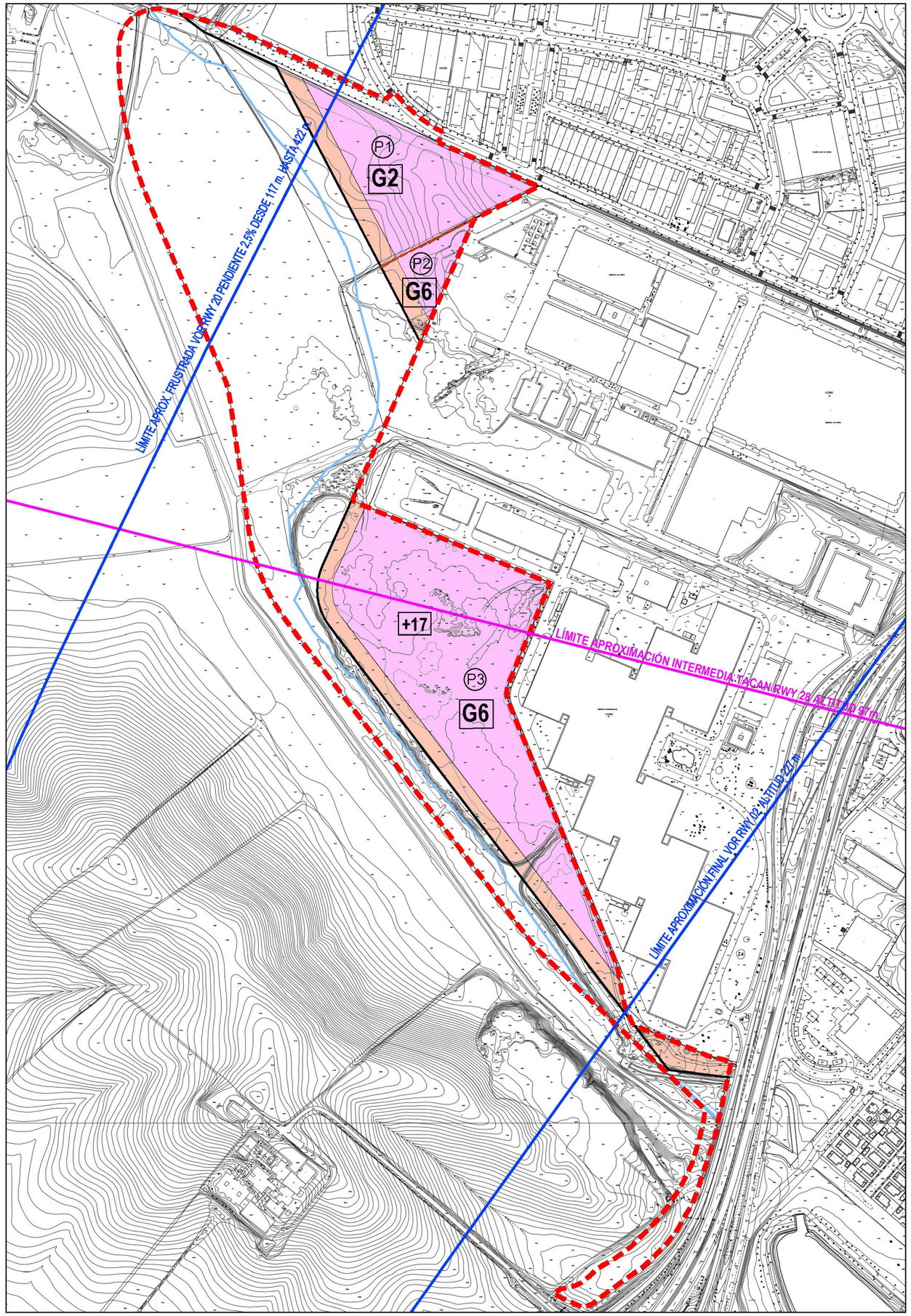
X12932Y0Z8N0JY3

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022



- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN
- DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO
- DELIMITACIÓN SUELO URBANO

SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

- SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE AERONAVES Aeropuerto de JEREZ
- SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE AERONAVES Aeropuerto de ROTA
- +17 COTA MÁXIMA DEL ÁMBITO

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

ORD-5 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

ESCALA 1/5.000 — Julio 2022

Arquitecto redactor:
CARLOS LÓPEZ CANTO
Colegiado nº 2.195 [COAS]

Promotor:
BODEGAS WILLIAMS-HUMBERT SA.
CIF:A11606779

Ayuntamiento de Jerez

X12932Y0Z8N0JY3

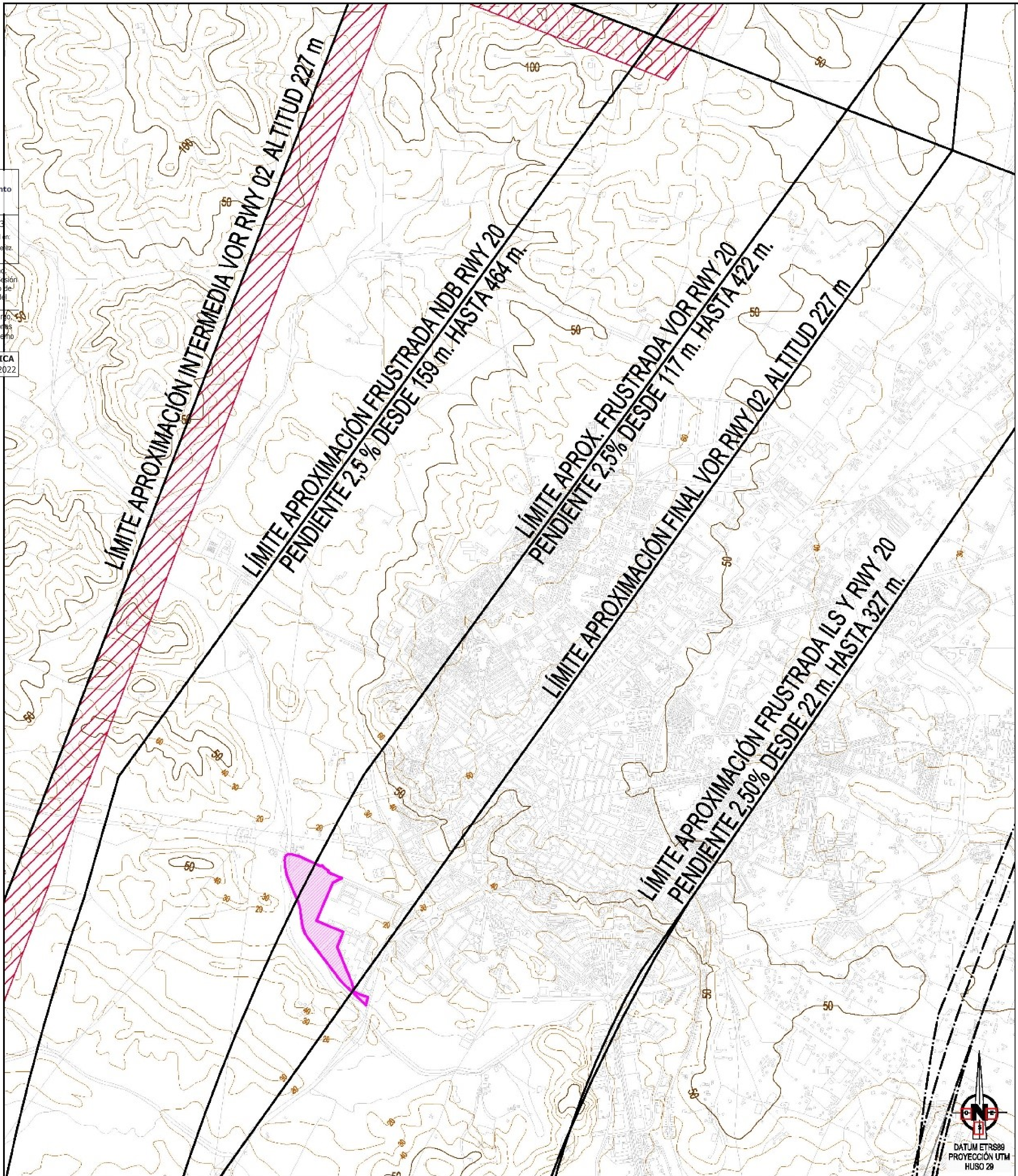
Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/

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

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

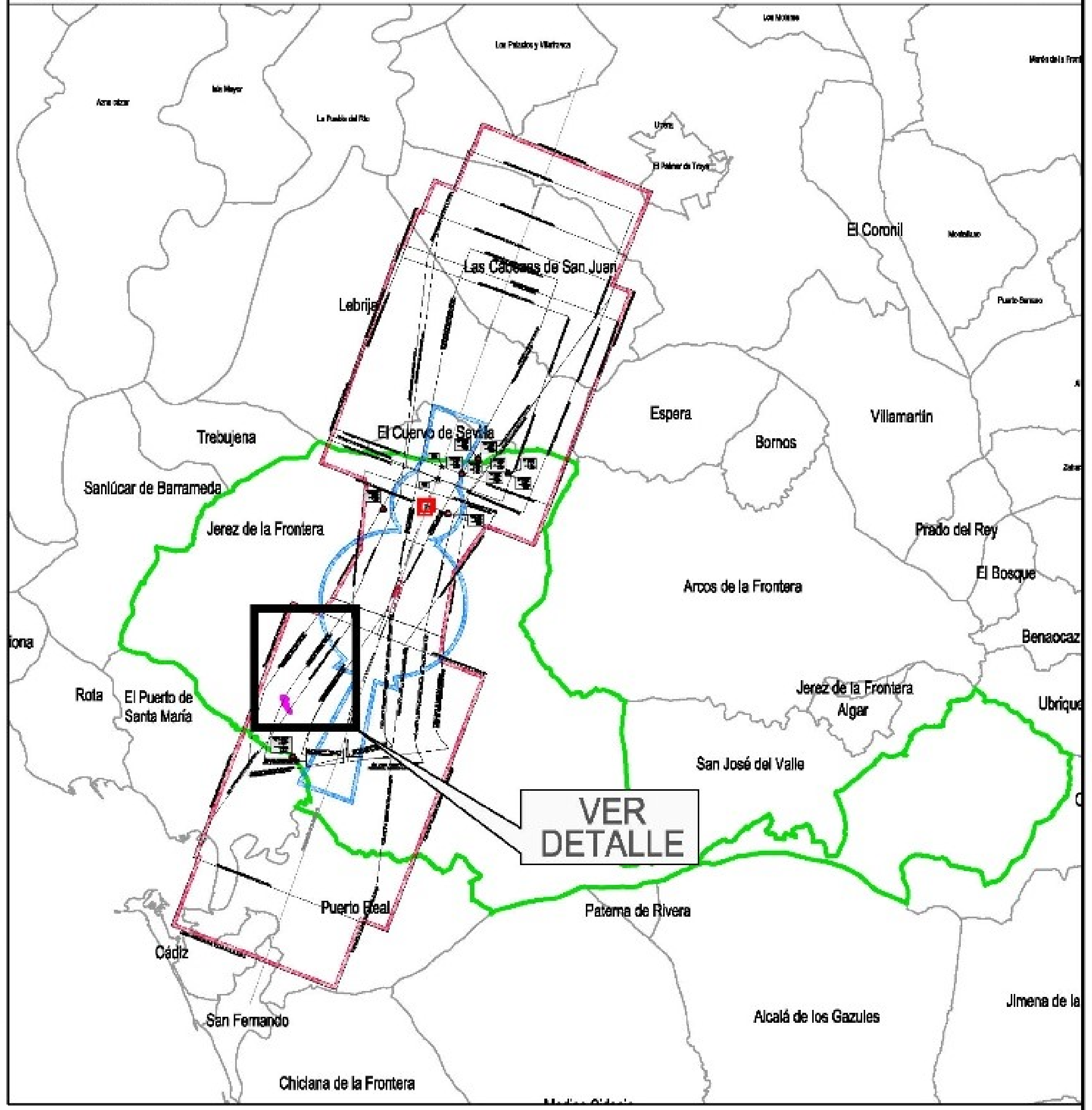
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022

FIRMADO
Ayuntamiento de Jerez
X12932Y0Z8N0JY3
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 Utrera Camargo
Secr.Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022
REGISTRO DE SALIDA 07/06/2021
MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA
Verificable en https://sede.mitma.gob.es



VISTA GENERAL

E 1:600.000



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
- CURVAS DE NIVEL
- ÁMBITO DE ESTUDIO
- TÉRMINO MUNICIPAL DE JEREZ DE LA FRONTERA
- LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

SECRETARÍA DE ESTADO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA
SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

AEROPUERTO DE JEREZ

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
REAL DECRETO 762/2017

ESCALA	FECHA	EXP.	PLANO
1:35.000	MAYO 2021	210199	1

Ayuntamiento de Jerez

X12932Y0Z8N0JY3

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022