



Ayuntamiento
de Jerez

QV2PR2R0U8K0R53

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

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

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

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 03/08/2022



ANEXO. DOCUMENTO DE ALCANCE.



Ayuntamiento
de Jerez

QV2PR2R0U8K0R53

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

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

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

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 03/08/2022



S A L I D O	JUNTA DE ANDALUCÍA D.T.AGRIC.GAN.,PESCA Y D.S.CA
	202099901184864 - 01/10/2020
	Registro Auxiliar S.M. PROTECCION AMBIENTAL - CA (12910) CÁDIZ



QV2PR2R0U8K0R53
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

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

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022

Ref.: PLC/AJJR - Dpto. Prevención y Control Ambiental
Expte.: EAE 03/2020
Asunto: MP PGOU Jerez de la Fra. Rancho del Raho

EXCMO. AYUNTAMIENTO

11403 – JEREZ DE LA FRONTERA (Cádiz)

Adjunto le remito Documento de Alcance relativo a la MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE JEREZ DE LA FRONTERA PARA LA SUPRESIÓN DEL SECTOR G-03 RANCHO DEL RAHO Y EL CAMBIO DE CLASIFICACIÓN DE LOS SUELOS QUE LO INTEGRAN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO A SUELO URBANO CONSOLIDADO Y SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN, tramitado conforme a lo previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre.

Se le informa que, teniendo en cuenta el documento de alcance, deberán redactar el estudio ambiental estratégico según lo establecido en el art. 38.3 de la Ley y la versión preliminar del plan. El estudio ambiental estratégico, acompañado de un resumen no técnico, y el plan serán objeto de información pública durante un plazo mínimo de 45 días mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y, en su caso, en su sede electrónica, y a consulta de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas que hubieran sido previamente consultadas de conformidad con el art. 38.2, y que están referenciadas en el documento de alcance.

Una vez finalizada la fase de información pública y de consultas y tomando en consideración las alegaciones formuladas durante las mismas, modificará de ser preciso el estudio ambiental estratégico y elaborará la propuesta final del plan.

De acuerdo a los artículos 38.4 y 38.5 de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en el plazo de 15 meses, desde la notificación de este documento de alcance, deberán remitir a esta Delegación Territorial el expediente de evaluación ambiental estratégica completo, integrado por:

- 1) La propuesta final de plan o programa.
- 2) El estudio ambiental estratégico.
- 3) Resultado de la información pública y de las consultas.



Plaza Asdrúbal, 6. 3ª Planta. Edificio Junta de Andalucía. 11008 Cádiz
Teléfono: 956 00 87 00. Fax 956 00 87 02

FIRMADO POR	PABLO LOVERA CANDELA	30/09/2020	PÁGINA 1/2
VERIFICACIÓN	640xu8835ISP0UCAkmorQ6+peqZpB	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

JUNTA DE ANDALUCÍA
D.TAG. 202099901104864 - 07/08/2020

AYUNTAMIENTO DE JEREZ
QV2PR2R0U8K0R53
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

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

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022



4) Un documento resumen en el que se describa la integración en la propuesta final del plan o programa de los aspectos ambientales, del estudio ambiental estratégico y de su adecuación al documento de alcance, del resultado de las consultas realizadas y cómo estas se han tomado en consideración.

De acuerdo con el artículo 17.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en el artículo el 38.4 de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad ambiental, si transcurrido el plazo otorgado no presentan la documentación anterior, se acordará y notificará el archivo de las actuaciones, poniendo fin al procedimiento de evaluación ambiental estratégica. Contra la resolución que declare la caducidad procederán los recursos pertinentes.

No obstante, de acuerdo con el art. 32 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, podrá solicitar una ampliación del plazo, que no excederá de la mitad del plazo inicialmente concedido.

Tanto la petición de los interesados como la decisión sobre la ampliación deberán producirse, en todo caso, antes del vencimiento del plazo de que se trate. En ningún caso podrá ser objeto de ampliación un plazo ya vencido. Los acuerdos sobre ampliación de plazos o sobre su denegación no serán susceptibles de recurso, sin perjuicio del precedente contra la resolución que ponga fin al procedimiento.

Según la Disposición adicional tercera, "Suspensión de plazos administrativos", del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, este plazo empezará a contar desde el día siguiente al cese de suspensión de plazos administrativos por el estado de alarma. Las entidades del sector público podrán acordar motivadamente la continuación de aquellos procedimientos administrativos que vengán referidos a situaciones estrechamente vinculadas a los hechos justificativos del estado de alarma, o que sean indispensables para la protección del interés general o para el funcionamiento básico de los servicios.

EL DELEGADO TERRITORIAL.
Por delegación de firma:
El Jefe del Servicio de Protección Ambiental.
(Resolución de 12 de febrero de 2020)

Fdo.: Pablo Lovera Candela.
DANIEL SÁNCHEZ ROMÁN



FIRMADO POR	PABLO LOVERA CANDELA	30/09/2020	PÁGINA 2/2
VERIFICACIÓN	640xu8835ISP0UCAkmo rQ6+peqtZpB	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO RELATIVO A LA MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE JEREZ DE LA FRONTERA (CÁDIZ) 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.



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

Expediente: EAE 03/2020

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

1. ANTECEDENTES.

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022

Con fecha 22 de abril de 2020 tuvo entrada, en la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería y Pesca y Desarrollo Sostenible en Cádiz, solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica de la MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE JEREZ DE LA FRONTERA PARA LA SUPRESIÓN DEL SECTOR G-03 RANCHO DEL RAHO Y EL CAMBIO DE CLASIFICACIÓN DE LOS SUELOS QUE LO INTEGRAN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO A SUELO URBANO CONSOLIDADO Y SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN, conforme a lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por el Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo y la Ley 3/2015, de 29 de diciembre.

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

Según la Disposición adicional tercera, “Suspensión de plazos administrativos”, del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, el plazo para resolver la admisión de la solicitud ha empezado a contar desde el día 1 de junio de 2020 en que ha sido levantada por el art 9 del Real Decreto 537/2020, de 22 de mayo, por el que se prorroga el estado de alarma declarado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo.

Con fecha 17 de junio de 2019, se emite Resolución de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz, por la que se acordaba la admisión a trámite de la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica formulada por el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, conforme a lo recogido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por el Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo y la Ley 3/2015, de 29 de diciembre.



FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	29/09/2020	PÁGINA 1/11
VERIFICACIÓN	640xu992TLAUU4qYDrPph1LJ46vpoo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Tras la admisión a trámite de la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica se procedió a someter el Documento Inicial Estratégico y el Borrador del Plan a consultas de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas por un plazo de 45 días desde su publicación. Concluido el plazo de consultas, se procede a elaborar el Documento de alcance del Estudio Ambiental Estratégico, de acuerdo con el artículo 40.5.d) de la vigente Ley 7/2007, al objeto de delimitar la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que debe tener el Estudio Ambiental Estratégico.


Ayuntamiento de Jerez
QV2PR2R0U8K0R53
Verificación de la Firma Electrónica
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificarFirma/>
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en Sesión Ordinaria de 28 de julio de 2022, al particular 6 del Orden de Juan Carlos Ultrera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Ososimo Local

Todo ello sin perjuicio de que posteriormente, una vez examinada la documentación que se presente, esta Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería Pesca y Desarrollo Sostenible en Cádiz pueda requerir información adicional si lo estimase necesario.

FIRMA ELECTRÓNICA
Justificante 03/08/2022



OBJETO DE LA INNOVACIÓN.

La modificación propuesta del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera tiene como ámbito los suelos incluidos en el Sector G-03, Rancho del Raho, con una superficie total de 246.797 m².

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

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

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

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



FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	29/09/2020	PÁGINA 2/11
VERIFICACIÓN	640xu992TLAUU4qYDrPhp1LJ4Gvpoo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

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

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

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

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

- Adecuar las posibles actuaciones de edificación a lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Recomponer los bordes urbanos para adaptarlos adecuadamente a la nueva situación derivada de los estudios hidráulico-hidrologicos.
- Posibilitar la ampliación de industrias singulares existentes y la edificación de las parcelas sin afección por el deslinde técnico del dominio público hidráulico.

La adecuación de las determinaciones indicadas por de la Administración Hidráulica Andaluza debe realizarse mediante una Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística, con carácter de Modificación de las determinaciones estructurales, en el sentido de:

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

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

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

d. 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 incluidos en el Área de Reparto, a fin de mantener el equilibrio entre



QV2PR2R0U8K0R53
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

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

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022



FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	29/09/2020	PÁGINA 3/11
VERIFICACIÓN	640xu992TLAUU4qYDrPhp1LJ4Gvpoo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

aprovechamientos lucrativos y suelos de cesión en el Área de Reparto del Suelo Urbano No Consolidado.

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



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en Sesión Ordinaria de 28 de julio de 2022, al particular 6 del Orden de 30 de julio de 2022.
Juan Carlos Ultrera Camargo, Secr. Gral Pleno y Pres. del Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022



3. CONSULTAS A LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS AFECTADAS Y PERSONAS INTERESADAS.

Las consultas efectuadas sobre el Documento Inicial Estratégico y el Borrador del Plan, acorde al artículo 40.5 c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, son las siguientes:

ADMINISTRACIONES/ PERSONAS INTERESADAS / SERVICIOS		Fecha consulta	Fecha respuesta
D.T de Cultura, Turismo y Deporte (Cultura).		22/06/2020	09/09/2020
Ecologistas en Acción		22/06/2020	-
AGADEN		22/06/2020	-
D.T. de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible	Servicio de Dominio Público Hidráulico	22/06/2020	25/09/2020

El anexo I del presente Documento de Alcance contiene copia de los informes recibidos de otras Administraciones, de los Servicios de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz y de las sugerencias de las personas interesadas si las hubiera.

A los efectos previstos en el artículo 38.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el presente Documento de Alcance se pondrá a disposición del público en la sede electrónica del órgano ambiental y del órgano sustantivo.



4. AMPLITUD Y NIVEL DE DETALLE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

De acuerdo con lo expresado en el anexo II.B de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por el Decreto-Ley 3/2015 de 3 de marzo y la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, el Estudio Ambiental Estratégico de los instrumentos de planeamiento urbanístico contendrá, al menos, la siguiente información:



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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022



4.1 Descripción de las determinaciones del planeamiento.

La descripción requerida habrá de comprender:

- a) Ambito de actuación del planeamiento.
- b) Exposición de los objetivos del planeamiento (urbanísticos y ambientales).
- c) Localización sobre el territorio de los usos globales e infraestructuras.
- d) Descripción pormenorizada de las infraestructuras asociadas a gestión del agua, los residuos y la energía. Dotaciones de suelo.
- e) Descripción de las distintas alternativas consideradas.

4.2. Estudio y análisis ambiental del territorio afectado.

- a) Descripción de las unidades ambientales homogéneas del territorio, incluyendo la consideración de sus características paisajísticas y ecológicas, los recursos naturales y el patrimonio cultural y el análisis de la capacidad de uso (aptitud y vulnerabilidad) de dichas unidades ambientales.
- b) Análisis de necesidades y disponibilidad de recursos hídricos.
- c) Descripción de los usos actuales del suelo.
- d) Descripción de los aspectos socioeconómicos.
- e) Determinación de las áreas relevantes desde el punto de vista de conservación, fragilidad, singularidad o especial protección.
- f) Identificación de afecciones a dominios públicos.
- g) Normativa ambiental de aplicación en el ámbito de planeamiento.

4.3. Identificación y valoración de impactos.

- a) Examen y valoración de las alternativas estudiadas, justificación de la alternativa elegida.
- b) Identificación y valoración de los impactos inducidos por las determinaciones de la alternativa seleccionada, presentado especial atención al patrimonio natural, áreas sensibles, calidad atmosférica, de las aguas, del suelo y de la biota, así como al consumo de recursos naturales (necesidad de agua, energía, suelo y recursos geológicos), al modelo de movilidad/accesibilidad funcional y a los factores relacionados con el cambio climático.



FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	29/09/2020	PÁGINA 5/11
VERIFICACIÓN	640xu992TLAUU4qYDrPhp1LJ46vpoo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

c) Análisis de los riesgos ambientales derivados del planeamiento. Seguridad ambiental.

4.4. Establecimiento de medidas de protección y corrección ambiental del planeamiento.



QV2PR2R0U8K0R53
Verificación de la firma electrónica
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificar/>
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de 28 de Junio de 2022, al particular 6 del Orden de 03 de Julio de 2022.
Juan Carlos Ultrera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022



a) Medidas protectoras y correctoras, relativas al planeamiento propuesto.

b) Medidas específicas relacionadas con el consumo de recursos naturales y el modelo de movilidad/accesibilidad funcional.

c) Medidas específicas relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático.

4.5. Plan de Control y Seguimiento del planeamiento.

Métodos para el control y seguimiento de las actuaciones, de las medidas protectoras y correctoras y de las condiciones propuestas.

b) Recomendaciones específicas sobre los condicionantes y singularidades a considerar en los procedimientos de prevención ambiental exigibles a las actuaciones de desarrollo del planeamiento.

4.6. Síntesis.

Resumen fácilmente comprensible de:

a) Los contenidos del planeamiento y de la incidencia ambiental realizada.

b) El plan de control y seguimiento del desarrollo ambiental del planeamiento.

4.7. Otros contenidos.

De acuerdo con el artículo 43 del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica, aprobado por Decreto 6/2012, de 17 de enero, deberá incluir un Estudio Acústico. El contenido mínimo de este será el establecido en la Instrucción Técnica 3.4 de dicho Decreto.

5. ASPECTOS MÁS SIGNIFICATIVOS A CONSIDERAR EN LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

Como aspectos de especial relevancia a observar en relación al contenido del Estudio Ambiental Estratégico y a la documentación a aportar, la Delegación Territorial informa lo siguiente:



FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	29/09/2020	PÁGINA 6/11
VERIFICACIÓN	640xu992TLAUU4qYDrPhp1LJ4Gvpoo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

5.1. Estudio de alternativas.

En todo caso, el Estudio Ambiental Estratégico deberá desarrollar las alternativas consideradas con el fin de ser previo a la formulación del mismo, así, de acuerdo con el artículo 38.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el promotor elaborará el Estudio Ambiental Estratégico, en el que se identificará, describirán y evaluarán los posibles efectos significativos en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, así como unas alternativas razonables técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y ámbitos de aplicación del plan.



ello, que de acuerdo con el anexo II.B de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en la descripción de las determinaciones del planeamiento que contenga el Estudio Ambiental Estratégico, se desarrollará convenientemente la descripción de las distintas alternativas consideradas, y en la identificación y valoración de impactos, el examen y valoración de las alternativas estudiadas, así como la justificación de la alternativa elegida.

En este sentido, deberá incluir de manera esquemática una descripción de las distintas opciones o alternativas tenidas en cuenta, entre las que debe encontrarse la alternativa cero entendida como la no realización de dicho planeamiento, que tenga en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación del plan, así como un estudio comparativo entre ellas. Esto se hará mediante el análisis de las ventajas e inconvenientes de las zonas de expansión o crecimiento urbanístico posible del municipio, y en particular las que se refieren a los usos globales vinculantes propuestos, la localización de los distintos sistemas generales u otras decisiones estratégicas.

5.2. Contaminación acústica.

De acuerdo con el artículo 8 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, la presente modificación del Planeamiento General conlleva la necesidad de revisar la zonificación acústica en su ámbito territorial, ya que supone modificaciones en los usos del suelo.

Conforme al artículo 43 del Decreto 6/2012, la Modificación del Plan General deberá incluir entre la documentación comprensiva del Estudio Ambiental Estratégico un Estudio Acústico para la consecución de los objetivos de calidad acústica previstos en este Reglamento. El contenido mínimo del Estudio Acústico para los instrumentos de planeamiento urbanístico, será el establecido en la instrucción técnica 3, punto 4. Dicho estudio acústico comprenderá un análisis de la situación existente y un estudio predictivo de la situación derivada de la ejecución del mismo, incluyendo la zonificación acústica y las servidumbre acústica que correspondan, así como la justificación de las decisiones urbanísticas adoptadas.



FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	29/09/2020	PÁGINA 7/11
VERIFICACIÓN	640xu992TLAUU4qYDrPph1LJ46vpoo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

En lo que respecta al "análisis de la situación existente" el Estudio Acústico se puede realizar mediante mera descripción del territorio y sus condiciones acústicas, aportando si existiesen los acústicos de la zona o simplemente mediante una serie de mediciones acústicas "in situ" que permitan evaluar la realidad acústica actual de dicha área. El "estudio predictivo" será realizado mediante los métodos de cálculo definidos en el anexo II del Real Decreto 1513/2005.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en el Pleno Ordinaria de 29 de Julio de 2022, al particular 6 del Orden del día.
Juan Carlos Ultrera Camargo,
Secr. Gral Pleno en Función de
Órgano Apoyo Junta de Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022

Mediante la comparación de la situación existente y el estudio predictivo, el estudio acústico justificará cual será el impacto acústico tras la ejecución del plan y las decisiones urbanísticas adoptadas, siempre en coherencia con la zonificación acústica existente, los mapas de ruido y los planes de acción que estuviesen aprobados, en su caso.

Así, se valorará si el impacto acústico de dicho instrumento contribuye a un incumplimiento de los objetivos de calidad del área de sensibilidad acústica en la que se encuentre; asimismo, en dicho documento podrán establecerse todas las medidas correctoras necesarias, mediante simulación de sus efectos, para la consecución de los objetivos de calidad acústica en dichos entornos, como por ejemplo: el establecimiento de pantallas antirruidos, el establecimiento de franjas de transición o zonas verdes que procuren el distanciamiento adecuado, o la deslocalización de las industrias. A nivel de normativa o de fichas urbanísticas debe incluirse la obligatoriedad del cumplimiento de estos requisitos.

5.3. Contaminación lumínica.

La Modificación del Plan General adoptará sus determinaciones a las previsiones establecidas en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07, así como lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Éste establece las condiciones técnicas de diseño, ejecución y mantenimiento que deben reunir las instalaciones de alumbrado exterior, con la finalidad de mejorar la eficacia y ahorro energético, así como la disminución de las emisiones de gases de efectos invernadero, y limitar el resplandor luminoso nocturno o contaminación luminosa y reducir la luz intrusa o molesta.

5.4. Adecuación paisajista.

El Ayuntamiento velará por las transformaciones paisajísticas y el establecimiento de líneas guía en ámbitos estratégicos como son los paisajes agrarios y las edificaciones agrarias, los polígonos industriales y de actividad económica, los paisajes de las infraestructuras viarias y los paisajes



FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	29/09/2020	PÁGINA 8/11
VERIFICACIÓN	640xu992TLAUU4qYDrPhp1LJ46vpoo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

culturales. Para ello se recomienda entre otras referencias en este campo el documento "Líneas Guía sobre buenas prácticas en el paisaje" elaborado en el marco del proyecto europeo Interreg III Medocc en el que se incluyen algunas orientaciones muy contrastadas para llevar a cabo una intervención en el territorio sujeta a criterios paisajísticos, u otras referencias posteriores.



5.5. Cambio Climático.



El estudio Ambiental Estratégico deberá desarrollar, a escala local, las características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa, y su evolución, teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del plan o programa.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá hacer un análisis del grado de exposición, sensibilidad y capacidad adaptativa de su municipio ante los posibles efectos derivados del cambio climático. Así, deberá identificar los potenciales impactos del cambio climático, la vulnerabilidad y las posibles medidas de adaptación en los distintos sectores estudiados en el planeamiento: medio urbano e infraestructuras, agua, biodiversidad, sector agrario, etc.

Igualmente, deberá incluir los posibles efectos significativos del planeamiento en el medio ambiente correspondiente a los factores climáticos, esto es, su incidencia en el cambio climático, en particular una evaluación adecuada de la huella de carbono asociada al plan o programa, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la intervención entre estos factores. Estos efectos deben comprender los efectos secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos.

Por último, las medidas previstas para prevenir, reducir, y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente de la aplicación de la modificación, incluyendo aquellas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir su adaptación al mismo.

5.6. Salud.

De acuerdo con la normativa en vigor, Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública en Andalucía y 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 presente Instrumento de Planeamiento podría estar sometido a Evaluación de Impacto en Salud, por lo que deberán dirigirse a la Consejería competente en materia de salud, a los efectos de obtener información sobre el alcance, amplitud y grado de especificación con que deba realizarse la valoración del impacto en la salud, si fuera el caso.



FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	29/09/2020	PÁGINA 9/11
VERIFICACIÓN	640xu992TLAUU4qYDrPhp1LJ46vpoo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

5.7. Protección Patrimonio Histórico.



Ayuntamiento de Jerez

QV2PR2R0U8K0R53
Verificación de la firma electrónica en el sistema de la sede electrónica de Jerez.
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verifica/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en Sesión Ordinaria de 28 de Julio de 2022, al particular 6 del Orden de 17 de Julio de 2022, Juan Carlos Ultrera Camargo, Secr. Gral Pleno en Funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022



De acuerdo con las consideraciones y determinaciones puestas de manifiesto en el informe del Servicio de Bienes Culturales de la Delegación Territorial de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico en Cádiz, de fecha 9 de septiembre de 2020, que se adjunta en el Anexo I del presente Documento de Alcance, en el ámbito de la modificación no consta la existencia de yacimiento arqueológico ni ningún otro bien del Patrimonio Histórico. No obstante, el ámbito espacial de la modificación se encuentra dentro del nivel 5 de protección arqueológica de la Carta Arqueológica Urbana de Jerez de la Frontera, donde se requiere la realización de prospecciones arqueológicas. Por lo tanto, deberán establecerse cautelas arqueológicas mediante un diagnóstico previo consistente en una actividad arqueológica de prospección superficial de los terrenos.

La actividad arqueológica preventiva será tramitada conforme a lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas. Estos trabajos deberán ser realizados por arqueólogo que presentará en esta Delegación Territorial el correspondiente proyecto para su autorización, previo al inicio de obra. En función de los resultados obtenidos en la actividad arqueológica, se determinarán otras medias de investigación, protección y/o conservación del área afectada.

5.8. Medio Hidrico.

Serán de obligado cumplimiento las consideraciones y determinaciones puestas de manifiesto en el informe del Servicio de Dominio Público Hidráulico de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en Cádiz, de fecha 25 de septiembre de 2020, que se adjunta en el anexo I del presente Documento de Alcance.

EL DELEGADO TERRITORIAL DE AGRICULTURA,
GANADERÍA, PESCA Y DESARROLLO SOSTENIBLE

Fdo .: DANIEL SÁNCHEZ ROMÁN



FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	29/09/2020	PÁGINA 10/11
VERIFICACIÓN	640xu992TLAUU4qYDrPhp1LJ4Gvpoo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



QV2PR2R0U8K0R53
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/>

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

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022



ANEXO I

Informe del Servicio de Dominio Público Hidráulico de la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de Cádiz.

- Informe del Servicio de Bienes Culturales de la Delegación Territorial de Cultura y Patrimonio Histórico en Cádiz.



FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	29/09/2020	PÁGINA 11/11
VERIFICACIÓN	64oxu992TLAUU4qYDrPhp1LJ4Gvpoo	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

JUNTA DE ANDALUCÍA D.T. AGRIC. GAN., PESCA Y D.S. CA. Ref.: CA11020/M/20.007 2020131200007732 - 25/09/2020		NOTA DE RÉGIMEN INTERIOR	
N.º S.º A.º L.º I.º D.º 2020131200007732 - 25/09/2020		R.º E.º S.º E.º P.º C.º I.º O.º N.º 2020131200010840 - 25/09/2020	
Ayuntamiento de Jerez Cádiz		Registro Auxiliar SV. PROTECCION AMBIENTAL - CA (12910) Hora: 08:32:47 Cádiz	
ASUNTO: VALORACIÓN EN MATERIA DE AGUAS AL DOCUMENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA RELATIVA A LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA PARA LA SUPRESIÓN DEL SECTOR G-03, RANCHO DEL RAHO, Y EL CAMBIO DE CLASIFICACIÓN DE LOS SUELOS QUE LO INTEGRAN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO A SUELO URBANO CONSOLIDADO Y SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.			
Remitente: SERVICIO DE D.P.H. Y CALIDAD DE AGUAS			
FIRMA ELECTRONICA Justificante: 03/08/2022			
Destinatario: SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL			

Recibida solicitud dentro del marco de la Evaluación Ambiental Estratégica relativa a la modificación del PGOU de Jerez de la Fra. del asunto, y una vez examinada la documentación técnica, se comunica lo expuesto a continuación en las competencias en materia de aguas del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas.

ANTECEDENTES.

PRIMERO.- Con fecha de 8 de julio de 2020 se recibe en este Servicio de Dominio Público Hidráulico petición de Informe desde el Servicio de Protección Ambiental al documento Inicial de Evaluación Ambiental Estratégica relativa a la modificación del PGOU de Jerez de la Fra. para la supresión del sector G-03, Rancho Raho, y el cambio de clasificación de los suelos que lo integran de SUNC a SUC y SNUEP.

OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU (Según extracto de la documentación presentada).

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

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

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

La incompatibilidad de cualquier propuesta de ordenación del Sector que se realice en desarrollo de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística con el deslinde técnico del dominio público hidráulico, obliga a la paralización de la tramitación del Plan Parcial, sin que se produzcan nuevos actos administrativos tendentes a su formulación desde el año 2013. Finalmente el 26 de diciembre de 2019 la Junta de Gobierno Local acordó el decaimiento de la tramitación del Plan Parcial y la caducidad del expediente iniciado.

Plaza Asdrúbal, 6, 3ª Planta. 11008 Cádiz
 Tfno. 956 00 87 00. Fax 956 90 00 04

FIRMADO POR	JUAN ORTEGON CALVENTE	24/09/2020	PÁGINA 1/18
	CRISTINA MARÍA PERIÑÁN TAMARIZ-MARTEL		
VERIFICACIÓN	64oxu753PFIRMANjYAZ24PLTR11zvt	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

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

- Adecuar la ordenación urbanística estructural del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera a los estudios hidráulico-hidroológicos 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-hidroológicos.
- 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...

VALORACIÓN GLOBAL DEL PROYECTO.

El documento presentado consta de la Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria de la modificación del PGOU y Borrador de la Modificación del PGOU del T.M. de Jerez de la Fra. para la supresión del sector G-03, Rancho Raho, y el cambio de clasificación de los suelos que lo integran de SUNC a SUC y SNUEP.



Plaza Asdrúbal, 6, 3ª Planta. 11008 Cádiz
Tfno. 956 00 87 00. Fax 956 90 00 04

FIRMADO POR	JUAN ORTEGON CALVENTE	24/09/2020	PÁGINA 2/18
	CRISTINA MARÍA PERIÑÁN TAMARIZ-MARTEL		
VERIFICACIÓN	640xu753PFIRMANjYAZ24PLTR11zvt	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

S A L I D O

JUNTA DE ANDALUCÍA
D.T.AGRIC.GAN.,PESCA Y D.S.CA

El ámbito del sector según plano del PGOU vigente es:
2020131200007732 - 25/09/2020

Registro Auxiliar
SV. DPH Y CALIDAD AGUAS (OPCA)

R E C E P I D O

JUNTA DE ANDALUCÍA
D.T.AGRIC.GAN.,PESCA Y D.S.CA

20201312000010840 - 25/09/2020

Registro Auxiliar
SV. PROTECCION AMBIENTAL (CA
(12910)

Hora
08:32:47

Ayuntamiento de Jerez

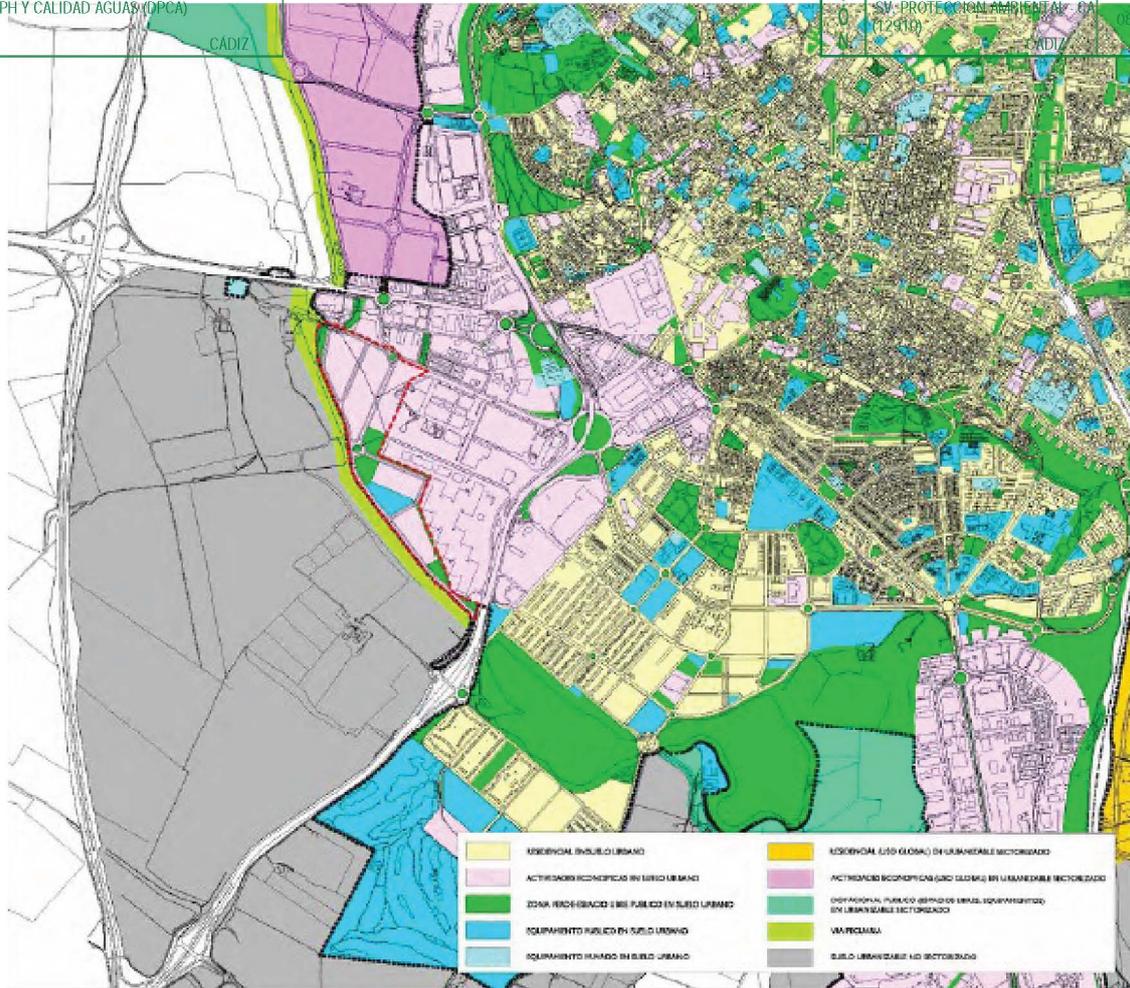
QV2PR2R0U8K0R53

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

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

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022



El documento ambiental describe cuatro alternativas, incluyendo la Alternativa 0:

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

Plaza Asdrúbal, 6, 3ª Planta. 11008 Cádiz
Tfno. 956 00 87 00. Fax 956 90 00 04

FIRMADO POR	JUAN ORTEGON CALVENTE	24/09/2020	PÁGINA 3/18
	CRISTINA MARÍA PERIÑÁN TAMARIZ-MARTEL		
VERIFICACIÓN	640xu753PFIRMANjYAZ24PLTR11zvt	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Suelo Urbano Consolidado con destino a actividades productivas los no inundables y los necesarios para producir una composición 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 riesgo potencial de inundación para el periodo de retorno de 500 años.



Ayuntamiento de Jerez
 QV2P...
 Verificación de la integridad en:
<https://www.juntadeandalucia.es/verificafirma>
 Aprobado en el Pleno del Ayuntamiento Pleno en Sesión Ordinaria de 28 de julio de 2022, al particular 6 del Orden del Día
 Juan Carlos Ultrera Camargo,
 Secr. Gral Pleno en funciones
 Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
 Justificante: 03/08/2022



Registro Auxiliar SV. PROTECCION AMBIENTAL - CA (12910) Hora: 08:32:47

... anterior, el documento presentado concluye que todas las alternativas 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.

Es conveniente considerar en la elaboración del documento de la modificación del PGOU de Jerez de la Fra. todo relacionado con el informe sectorial de aguas expuesto a continuación:

A) Respetto al Dominio Público Hidráulico (D.P.H.) :

En la documentación ambiental aportada se indica lo siguiente respecto a la Hidrología:

El esquema hidráulico de la zona se compone por el arroyo de La Loba que desemboca en la Laguna de Torrox, pertenecientes a la cuenca del Guadalete-Barbate, subcuenca del Guadalete.

Este cauce, que en la ortoimagen del año 1956 se mantenía en régimen libre, se procedió a su encauzamiento con anterioridad al año 1978, ya que en esta fecha se observa el nuevotrazado.

La Dirección General de Planificación Hidrológica y D.P.H. ha realizado un deslinde técnico de este cauce a partir de la máxima crecida ordinaria del arroyo, identificando el Dominio Público Hidráulico y la zona de servidumbre.

La laguna de Torrox es una laguna de origen artificial que actuó como regulación del arroyo, que realice importantes aportes en épocas de abundantes lluvias. Si bien por los materiales por los que discurre, se produce problemas de aterramiento de la laguna y también algunas actuaciones que se han ejecutado en su entorno en los últimos años han provocado que su papel como elemento contenedor no sea eficaz (basuras, escombros, etc.).

En la documentación ambiental aportada se indica respecto a las aguas subterráneas:

En cuanto a las aguas subterráneas se han consultado distintas fuentes: GEO PORTAL del MAPAMA, REDIAM y Plan Hidrológico del Guadalete Barbate para identificar las unidades hidrológicas identificadas en el término municipal.

En el municipio de Jerez de la Frontera se identifican dos principales Unidades Hidrológicas:

05.56 Jerez de la Frontera y la 05.55 Aluvial del Guadalete, identificadas las masas de aguas subterráneas con el código ES063MSBT000620080 para el Aluvial del Guadalete y ES063MSBT000620090 para Jerez de la Frontera.

La masa de agua subterránea de Jerez de la Frontera se extiende hacia el norte y noreste del término municipal sobre unos 95 km², los materiales sobre los que se asienta son arenas finas, areniscas y limos altamente permeables y se alimenta por infiltración directa del agua de lluvia y la recirculación del agua de riego. La carga de nitratos procedente de las labores agrícolas implica que la masa de agua se encuentre en mal estado químico.

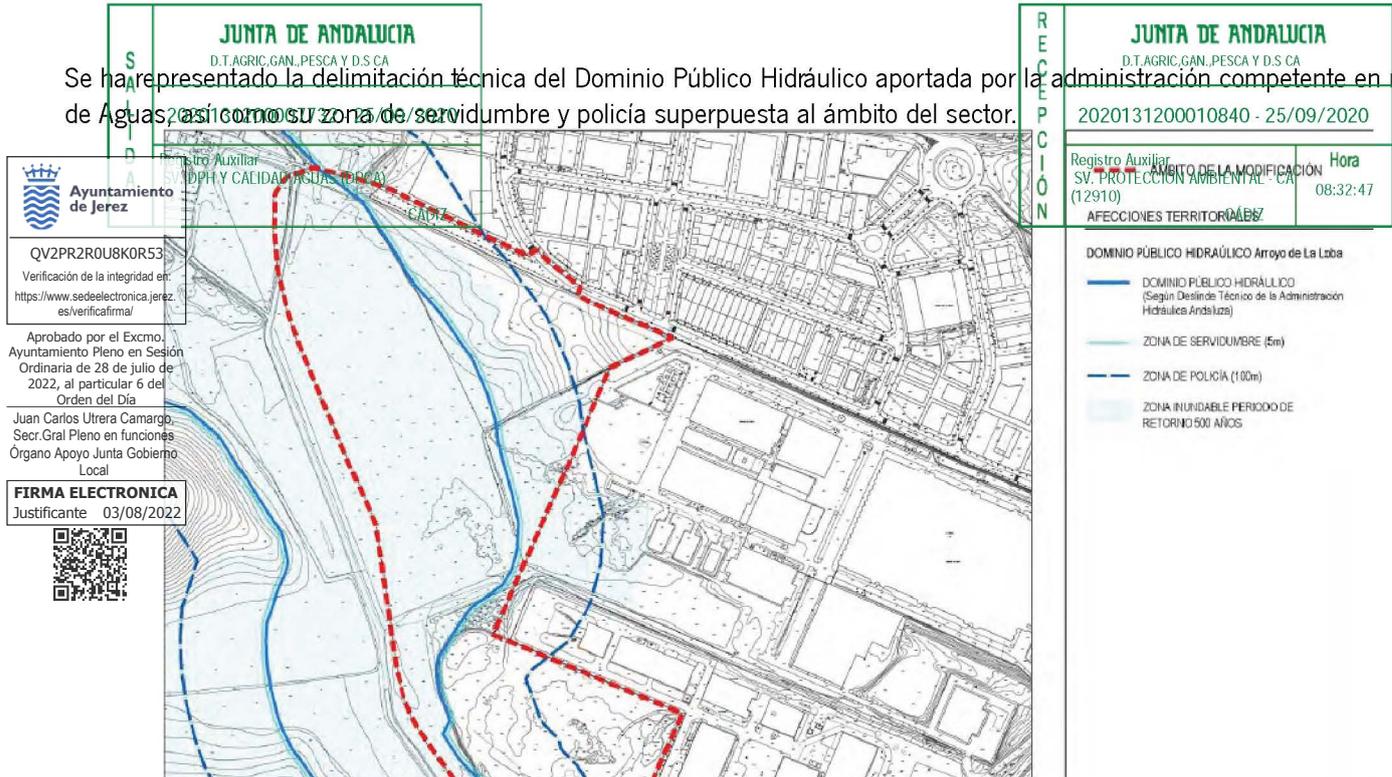
La alimentación del acuífero se produce por las avenidas producida por el propio río, la infiltración del agua de lluvia, el agua de riego y las recargas laterales procedentes de otros acuíferos.

La calidad de las aguas es mala debido a las prácticas agrícolas y ganaderas que originan una notable contaminación por el uso de compuestos nitrogenados.

El ámbito de la actuación se sitúa muy próximo a estas dos unidades hidrológicas, si bien la zona de campiña se extiende sobre materiales impermeables, albarizas, margas blancas y grises del Mioceno, que no favorecen la formación de masas de aguas subterráneas.

FIRMADO POR	JUAN ORTEGON CALVENTE	24/09/2020	PÁGINA 4/18
	CRISTINA MARÍA PERIÑÁN TAMARIZ-MARTEL		
VERIFICACIÓN	640xu753PFIRMANjYAZ24PLTR11zvt	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Se ha representado la delimitación técnica del Dominio Público Hidráulico aportada por la administración competente en materia de Aguas, así como su zona de servidumbre y policía superpuesta al ámbito del sector.



El instrumento de planeamiento identificará, la zona de flujo preferente (vía de intenso desagüe y zona para la avenida de 100 años donde se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes).



Delimitación técnica del DPH en rojo y en azul el flujo preferente.

Plaza Asdrúbal, 6, 3ª Planta. 11008 Cádiz
Tfno. 956 00 87 00. Fax 956 90 00 04

FIRMADO POR	JUAN ORTEGÓN CALVENTE	24/09/2020	PÁGINA 5/18
	CRISTINA MARÍA PERIÑÁN TAMARIZ-MARTEL		
VERIFICACIÓN	640xu753PFIRMANjYAZ24PLTR11zvt	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Según Artículo 41 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía: La zona de policía a la que se refiere el artículo 6.1 b) del Texto Refundido de la Ley de Aguas incluirá la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo de las aguas de intenso desagüe (según el art 9.2 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico).

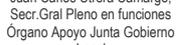


QV2PR2R0U8K0R53
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.es/verificarFirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en Sesión Ordinaria de fecha 03/08/2022, al particular 6 del Orden del Día

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022



Se ha comprobado que el flujo preferente (que incluye a la vía de intenso desagüe y a la zona donde para avenida de 100 años de periodo de retorno se producen graves daños sobre las personas y los bienes) queda dentro de la zona de policía en el ámbito del sector:



Delimitación técnica del DPH en rojo y en azul transparente lugar donde el flujo preferente ocupa su mayor extensión en la zona del sector y medición de la zona de policía (100 metros).

Respecto al DPH deberá cumplirse en líneas generales:

- El dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre se clasificarán de acuerdo a lo establecido en la normativa de ordenación territorial y en la legislación urbanística de Andalucía, correspondiendo a la administración con competencias en ordenación del territorio y planificación urbanística la clasificación del suelo en aplicación de la legislación vigente.
- Los planes de desarrollo deberán delimitar y respetar el dph y las zonas de servidumbre, garantizándose para estas zonas los usos que se establecen en la normativa de aguas. El planeamiento general debe regularizar su clasificación urbanística.
- El dph y sus zonas de servidumbre, por definición, comprenden áreas que carecen de un uso urbanístico efectivo y que precisan preservar sus características naturales.

Plaza Asdrúbal, 6, 3ª Planta. 11008 Cádiz
Tfno. 956 00 87 00. Fax 956 90 00 04

FIRMADO POR	JUAN ORTEGON CALVENTE	24/09/2020	PÁGINA 6/18
	CRISTINA MARÍA PERIÑÁN TAMARIZ-MARTEL		
VERIFICACIÓN	640xu753PFIRMANjYAZ24PLTR11zvt	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- Las zonas de policía, independientemente de su clasificación urbanística, que corresponderá a la autoridad competente en ordenación del territorio y planificación urbanística, presentan las limitaciones de actividades y usos establecidos en la normativa de aguas vigente.

- El deslinde de dph o la delimitación técnica de la línea de deslinde efectuada por la administración hidráulica implicará la adaptación de la clasificación del suelo del planeamiento urbanístico en vigor. El planeamiento general deberá regularizar su clasificación urbanística.

- En el dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre se garantizará la continuidad ecológica.

- En los planes con incidencia territorial, en los planeamientos urbanísticos y en los actos y ordenanzas de la Entidades Locales no se podrá prever acciones sobre el medio físico o biológico afecto al dominio público hidráulico que constituyan o puedan causar una degradación del mismo.

- Se garantizará el correcto mantenimiento y preservación de los valores naturales de los cauces que discurren por suelo urbano, corresponde a las Entidades Locales la recogida de los residuos sólidos arrojados a los cauces públicos¹.

- En la zona de dominio público hidráulico se prohibirá cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstas². El planeamiento deberá señalar la previsión de autorizaciones temporales o permanentes de ocupación del dominio público hidráulico.

- En las zonas de servidumbre sólo se podrá prever ordenación urbanística para uso público orientada a los fines³ de paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento y para el varado y amarre ocasional de embarcaciones, por tanto, no podrán prever construcciones. En estas zonas el planeamiento podrá planificar siembras o plantaciones de especies no arbóreas, que den continuidad a la vegetación de ribera específica del ámbito. Cualquier uso que demande la disposición de infraestructuras, mobiliario, protecciones, cerramiento u obstáculos deberá ser acorde a los fines indicados. En la zona de servidumbre no se permitirá la instalación de viales rodados.

- Las fichas urbanísticas de los sectores que afectan a cauces de dominio público hidráulico o a sus zonas de protección deberán recoger tal afección y la limitación de usos que corresponda.

- En la zona de policía quedan prohibidas aquellas actuaciones que supongan alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, así como cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico. También queda prohibida la instalación de balsas-depósitos de efluentes procedentes de actividades industriales o agrarias, aunque dispongan de medidas para evitar filtraciones o rebosamientos, salvo que estén fuera de zona inundable y que por su naturaleza no puedan tener otra ubicación.

- Cualquier tipo de construcción que se realice en la zona de policía necesitará autorización previa de la administración hidráulica competente en materia de agua⁴. A la petición de autorización se acompañará plano de

1 Artículo 13.2 del Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces

2 Sección 2ª del Capítulo II del Título II del Real Decreto 849/1986, de 11 abril, por el que se aprueba el reglamento del dominio público hidráulico

3 Artículo 7 del Real Decreto 849/1986, de 11 abril, por el que se aprueba el reglamento del dominio público hidráulico

4 En las cuencas del Guadalquivir, Guadiana y Segura corresponde el otorgamiento de la citada autorización a las Confederaciones Hidrográficas del Guadalquivir, Guadiana y Segura, respectivamente. Para el resto del territorio andaluz a la Administración Hidráulica Andaluza.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en Sesión Ordinaria de 11 de Julio de 2022, al particular 6 del Orden del Día

Juan Carlos Litrera Camargo, Secr. Gral. Pl. En el Órgano Apoyo Junta Gobierno

FIRMA ELECTRONICA Justificante 03/08/2022



FIRMADO POR	JUAN ORTEGON CALVENTE	24/09/2020	PÁGINA 7/18
	CRISTINA MARÍA PERIÑÁN TAMARIZ-MARTEL		
VERIFICACIÓN	640xu753PFIRMANjYAZ24PLTR11zvt	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

planta que incluya la construcción y las márgenes del cauce, con perfiles transversales, al menos, uno por el punto de emplazamiento de la construcción más próximo al cauce, en el que quedarán reflejadas las posibles zonas exentas de edificios. Si la citada documentación se incorpora al documento de planeamiento, la Administración Hidráulica Andaluza podrá autorizar la actuación en el informe en materia de aguas⁵.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en Sesión Ordinaria de 18 de Mayo de 2022, al particular 6 del procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento urbanístico y actos y ordenanzas de las entidades locales, no se podrá prever ni autorizar en las vías de intenso desagüe ninguna instalación o construcción, ni de obstáculos que alteren el régimen de corrientes⁶.

FIRMA ELECTRONICA Justificante: 03/08/2022



En los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento urbanístico y actos y ordenanzas de las entidades locales, no se podrá prever ni autorizar en las vías de intenso desagüe ninguna instalación o construcción, ni de obstáculos que alteren el régimen de corrientes⁶.

El planeamiento urbanístico dará un tratamiento respetuoso al cauce, a sus riberas y márgenes así como a las aguas que circulan por ellos, de forma que el medio ambiente hídrico no sea alterado y en los casos que exista una degradación del mismo se adopten las medidas necesarias para su recuperación.

Está prohibido, con carácter general, el vertido directo o indirecto de aguas residuales urbanas u otros productos sin depurar al dominio público.

- El tratamiento dado al dominio público hidráulico debe ser conjunto con la cuenca vertiente, contemplando su integración con el medio urbano, respetando el paisaje y potenciando el uso y disfrute ciudadano del cauce y de sus zonas de servidumbre y policía. A la vez que se favorezca la identidad territorial, la función natural de los cauces y la conservación y mejora de la biodiversidad acuática y de las especies asociadas.

- De cara a minimizar el impacto que genera el sellado del suelo sobre la recarga de las masas de aguas subterráneas existentes en el término municipal sería oportuno que el **Plan introdujera normas para los proyectos de urbanización, los proyectos de obra de urbanización de espacios libres públicos y los proyectos de edificación, de tal manera que estos incluyan en el tratamiento de espacios libres de parcela la utilización de superficies permeables, minimizándose la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario. Esta medida sería de aplicación en todos los espacios libres.**

- Igualmente, con objeto de favorecer la infiltración y evitar en lo posible la compactación del suelo sería oportuno que para las **zonas ajardinadas** se favoreciera la permeabilidad mediante la utilización de acolchados u otras tecnologías con el mismo fin. Sin perjuicio de estas previsiones generales, el Plan podría establecer los siguientes mínimos orientativos para los elementos siguientes:

- a) En las aceras de ancho superior a 1,5 m: 20 % como mínimo de superficie permeable.
- b) Para bulevares y medianas: 50 % como mínimo de superficie permeable.
- c) Para las plazas y zonas verdes urbanas: 35 % como mínimo de superficie permeable.

B) Respecto a la Inundabilidad:

El documento aportado de Borrador de Modificación puntual y DIE incluyen lo siguiente:

“Riesgos meteorológicos: En los periodos de verano pueden aparecer puntualmente olas de calor, activando la Agencia Estatal de Meteorología avisos por elevadas temperaturas, al igual que se activan avisos por riesgos de lluvias torrenciales cuando se producen fenómenos de gota fría.”

⁵ Artículo 78 del Real Decreto 849/1986, de 11 abril, por el que se aprueba el reglamento del dominio público hidráulico

⁶ Artículo 42.6 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía

FIRMADO POR	JUAN ORTEGON CALVENTE	24/09/2020	PÁGINA 8/18
	CRISTINA MARÍA PERIÑÁN TAMARIZ-MARTEL		
VERIFICACIÓN	640xu753PFIRMANjYAZ24PLTR11zvT	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

“Riesgo de inundación. El deslinde técnico del dominio público hidráulico del arroyo de La Loba y de sus zonas de servidumbre y policía, así como la delimitación de la llanura de inundación para un periodo de retorno de 500 años, todo ello según el estudio hidráulico-hidrologico realizado por el Organismo de Cuenca se encuentran afectados por la propuesta de modificación. El dominio público hidráulico, la zona de servidumbre del mismo, la zona de policía y las zonas inundables delimitadas están previsto en el Reglamento del Dominio Hidráulico, considerando tanto para la zona de policía como para las zonas que el suelo del Sector se encuentra en “situación básica de suelo urbanizado”, al estar delimitado como Suelo Urbano”



QV2P2022-00003
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificarfirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en Sesión Ordinaria de 18 de Septiembre de 2022, al particular 6 del Orden del Día

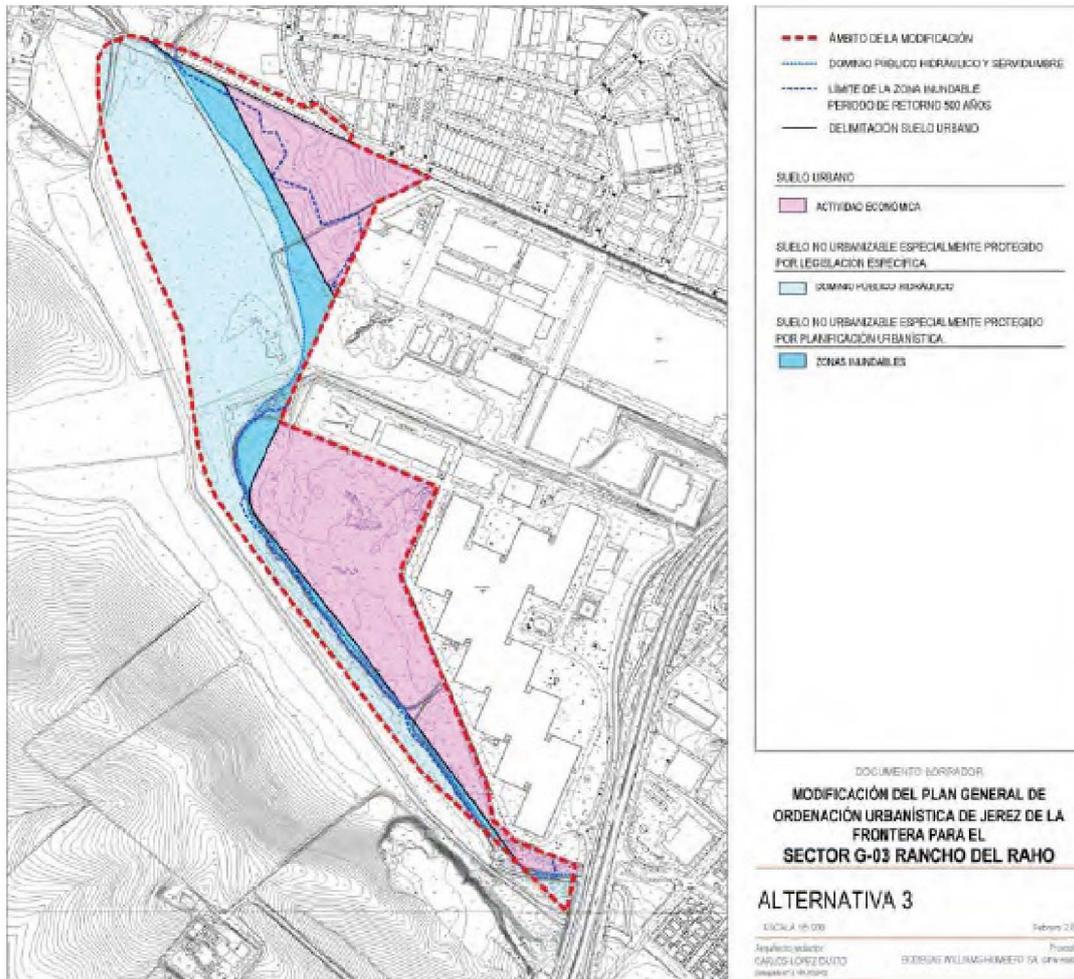
Juan Carlos Ultrera Camargo,
Secr. Gral. de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022



“Los impactos identificados por las acciones del planeamiento en relación al cambio climático son: a) Inundaciones por lluvias torrenciales y daños debidos a eventos climatologías extremos...”

Por otra parte el documento ha reflejado gráficamente la zona inundable para un periodo de 500 años en el ámbito del sector:



Respecto al riesgo por inundabilidad existente e indicado en la documentación aportada, la opción 2 que excluía del proceso urbanizador a las zonas inundables, al clasificarlas como suelo no urbanizable de especial protección, sería la mejor opción. Teniendo además en cuenta que el ámbito de **la modificación se encuentra dentro del ARPSI Guadalete** con código ES063-ARPSI-0005 (Áreas de Riesgo Potencial Significativo de Inundaciones).

No obstante, la alternativa 3 ha sido la elegida, a pesar de que en dicha alternativa el suelo urbano incluye a zonas inundables. La justificación está basada en que:

- Ya se trataba de un suelo urbano (aunque sin edificar) que pasa a urbano consolidado.

Plaza Asdrúbal, 6, 3ª Planta. 11008 Cádiz
Tfno. 956 00 87 00. Fax 956 90 00 04

FIRMADO POR	JUAN ORTEGON CALVENTE	24/09/2020	PÁGINA 9/18
	CRISTINA MARÍA PERIÑÁN TAMARIZ-MARTEL		
VERIFICACIÓN	640xu753PFIRMANJYAZ24PLTR11zvt	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- Que el suelo urbano incluye a las zonas inundables de menor riesgo.

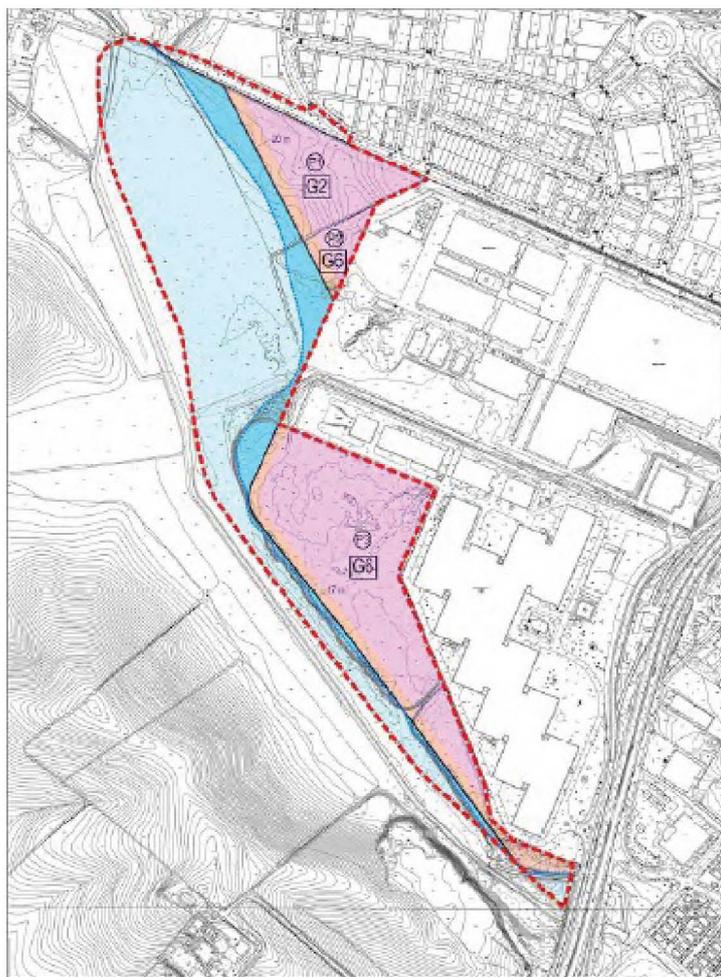
Además como puede observarse en el plano siguiente, en el borde de las parcelas hacia la zona potencialmente inundable para el periodo de retorno de 500 años, se establece un "espacio no edificable interior de manzana" de 20 metros de anchura ya prevista en otros lugares por el Plan General, con una anchura de entre 17 y 20 metros, con el cuadruple valor de.

- Separar la edificación del límite entre el Suelo Urbano Consolidado y el Suelo No Urbanizable.
- Permitir la adopción de las medidas necesarias para evitar el riesgo de inundación en la zona edificable.
- Mejorar la imagen del borde urbano hacia el ámbito rural.

Ajustar la edificabilidad del conjunto de parcelas, a fin de que no superen la edificabilidad máxima establecida para el conjunto del Sector en el vigente Plan General de Ordenación Urbanística, al no considerarse dicha banda como computable a efectos de la aplicación del coeficiente de edificabilidad.

Ayuntamiento de Jerez
 QV2PR2R0U8K0R53
 Verificación de la integridad en: <https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
 Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en Sesión Ordinaria de 28 de julio de 2022, al particular 6 del Orden del Día
 Juan Carlos Ultrera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 03/08/2022

JUNTA DE ANDALUCÍA
 D.T. AGRIC. GAN. PESCA Y D.S. CA
 Registro Agrario SV. PROTECCION AMBIENTAL - CA (12910)
 Cádiz 08:32:47



SUELO URBANO						
PARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE (M ²)	COEF. EDIFICABLE (M ² /HECT.)	SUPERFICIE EDIFICABLE (M ²)	COEF. EDIFICABLE (M ² /HECT.)	SUPERFICIE EDIFICABLE (M ²)
PT	66	24.200	4,20	101.840	4,20	101.840
PT	66	6.000	1,00	6.000	1,00	6.000
PT	66	10.000	4,10	41.000	4,10	41.000
TOTAL		40.200		148.840		148.840

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACION ESPECIAL	
DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO	

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR PLANIFICACION URBANISTICA	
ZONAS INUNDABLES	

ORD-1
 ESCALA: 1:5.000
 PROYECTO: ORDENACION URBANISTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA PARA EL SECTOR G-03 RANCHO DEL RATO
 PROPUESTA DE CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO
 22/04/2022
 15:51

No obstante, toda actividad a desarrollar en dichas áreas inundables, deben someterse a la legislación en vigor:

A) El Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas expone sobre las zonas inundables en su Artículo 11.3.: "El Gobierno, por Real Decreto, podrá establecer las limitaciones en el uso de las zonas inundables que estime necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes. Los Consejos de Gobierno de las Comunidades Autónomas podrán establecer, además, normas complementarias de dicha regulación".

FIRMADO POR	JUAN ORTEGON CALVENTE	24/09/2020	PÁGINA 10/18
	CRISTINA MARÍA PERIÑÁN TAMARIZ-MARTEL		
VERIFICACIÓN	640xu753PFIRMANjYAZ24PLTR11zvt	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

B) En base a lo anterior el Real Decreto 849/1986 de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico en su Artículo 14-bis/Limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable regula

Registro Auxiliar
SISTEMA DE CALIDAD AGUAS (DPCA)

Registro Auxiliar
SISTEMA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL (CA)

de garantizar la seguridad de las personas y bienes, de conformidad con lo previsto en el artículo 11.3 del texto de la Ley de Aguas, y sin perjuicio de las normas complementarias que puedan establecer las comunidades autónomas, se establecen las siguientes limitaciones en los usos del suelo en la zona inundable:

1. Las nuevas edificaciones y usos asociados en aquellos suelos que se encuentren en situación básica de suelo rural en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, se realizarán, en la medida de lo posible, fuera de las zonas inundables.

En aquellos casos en los que no sea posible, se estará a lo que al respecto establezcan, en su caso, las normativas de las comunidades autónomas, teniendo en cuenta lo siguiente:

a) Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

b) Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como, hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados, parques de bomberos, centros penitenciarios, depuradoras, instalaciones de los servicios de Protección Civil, o similares. Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre que se cumpla lo establecido en el apartado anterior y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

2. En aquellos suelos que se encuentren a en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la **situación básica de suelo urbanizado, podrá permitirse la construcción de nuevas edificaciones, teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, lo establecido en las letras a) y b) del apartado 1.**

3. Para los supuestos anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas. Asimismo, el promotor deberá suscribir una **declaración responsable** en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización. En los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización de la administración hidráulica, deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.

4. Además de lo establecido en el apartado anterior, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del **certificado del Registro de la Propiedad** en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.

FIRMADO POR	JUAN ORTEGON CALVENTE	24/09/2020	PÁGINA 11/18
	CRISTINA MARÍA PERIÑÁN TAMARIZ-MARTEL		
VERIFICACIÓN	640xu753PFIRMANjYAZ24PLR11zvt	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

5. En relación con las zonas inundables, se distinguirá entre aquellas que están incluidas dentro de la zona de policía que define el artículo 6.1 b) del TRLA, en la que la ejecución de cualquier obra o trabajo precisará autorización administrativa de los organismos de cuenca de acuerdo con el artículo 9.4, de aquellas otras zonas inundables situadas fuera de dicha zona de policía, en las que las actividades serán autorizadas por la administración competente con sujeción, al menos, a limitaciones de uso que se establecen en este artículo, y al informe que emitirá con carácter previo la Administración local de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez en el Pleno Ordinario de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el R.D. 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales («B.O.E.» 29 diciembre) Vigencia: 30 diciembre 2016

Juan Carlos Ultrera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones
Órgano Apoyado en Funciones Local

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022



6) La Ley 9/2010 de Aguas de Andalucía, de 30 de julio, dice en su art 42.6: “En los instrumentos de ordenación del territorio urbanístico, no se podrá prever ni autorizar en las vías de intenso desagüe ninguna instalación o construcción, ni aquellos que alteren el régimen de corrientes”.

El Plan Hidrológico del primer ciclo 2009-2015, aprobado por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente por el R.D. 1330/2012 (BOE nº 223 de 15 de septiembre), es el que se haya actualmente en vigor y en su normativa los puntos 4 y 6 del artículo 48 de protección contra inundaciones precisa:

“4. Adicionalmente a lo que se establezca en el Plan de Gestión del Riesgo de Inundación de la Demarcación se deberán cumplir, especialmente por las administraciones con competencias en ordenación del territorio, las determinaciones siguientes:

- a) En los terrenos inundables con **avenidas de 50 años de periodo de retorno no se permitirá la edificación o la instalación de nuevas construcciones, temporales o permanentes.** Excepcionalmente y por razones justificadas de interés público, se podrán autorizar instalaciones temporales....”

“6. Las zonas inundables son compatibles con usos que no reduzcan la capacidad de evacuación de las avenidas o que no incrementen los riesgos de inundación...”

En base a la normativa expuesta concretamente para esta modificación se ha comprobado que:

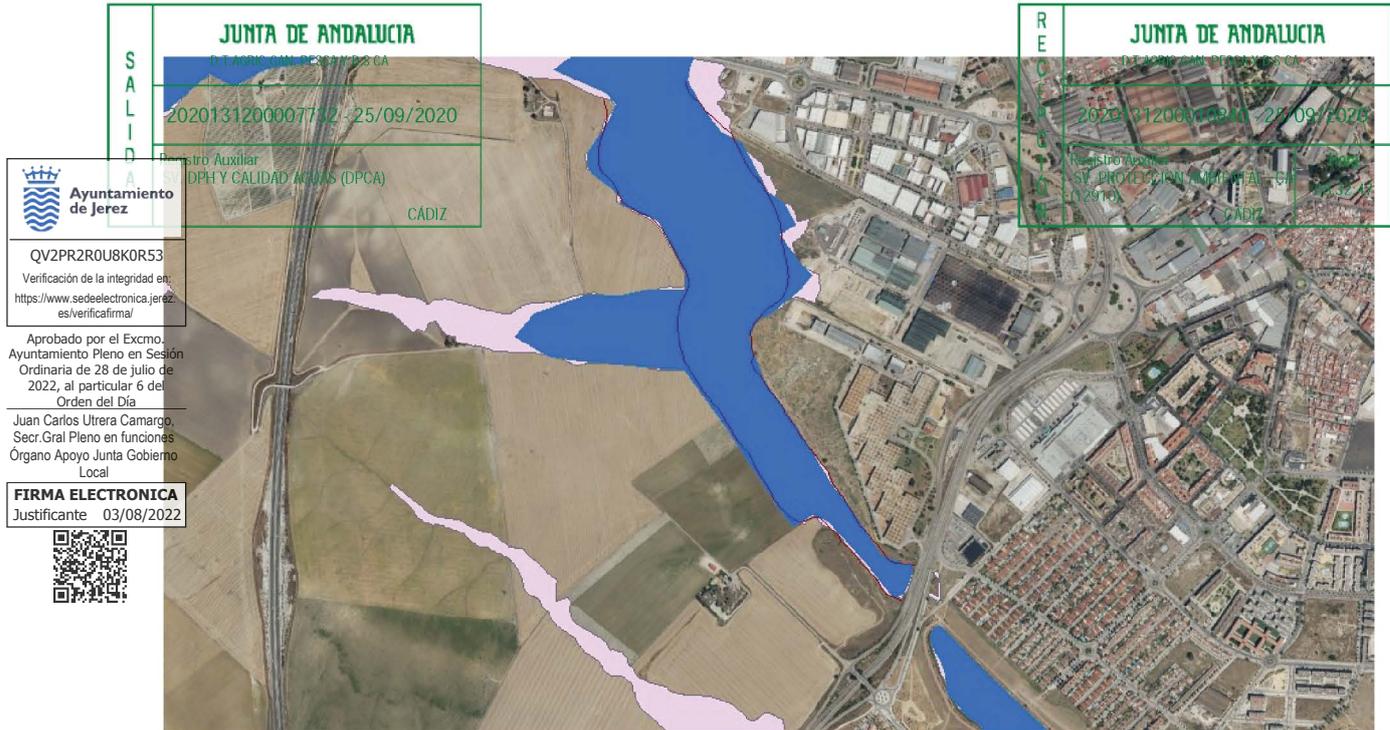
La zona de policía incluye la zona de flujo preferente que a su vez incluye la vía de intenso desagüe, por lo que la zona de policía se establecerá a 100 metros desde la línea de delimitación técnica del DPH.

Dado que el flujo preferente (y por tanto la vía de intenso desagüe) se localiza en todo el ámbito del sector dentro de la avenida de periodo de retorno de 50 años, **será imprescindible su representación gráfica. Las zonas inundables por dicho periodo de retorno de 50 años determinará las zonas de suelo en las que no se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente.**



Plaza Asdrúbal, 6, 3ª Planta. 11008 Cádiz
Tfno. 956 00 87 00. Fax 956 90 00 04

FIRMADO POR	JUAN ORTEGON CALVENTE	24/09/2020	PÁGINA 12/18
	CRISTINA MARÍA PERIÑÁN TAMARIZ-MARTEL		
VERIFICACIÓN	640xu753PFIRMANjYAZ24PLTR11zvt	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Delimitación técnica del DPH en rojo, flujo prefrente en azul y PR T50 en rosa.

Por tanto, el suelo propuesto en la modificación puntual como **URBANO CONSOLIDADO** con afección a zonas inundables se **zonificará EN FUNCIÓN DE los USOS permitidos**, siendo **NECESARIO INDICAR EN UN PLANO** superpuesto a la ordenación del sector (incluyendo espacio no edificado interior de manzana), **LOS DISTINTOS PERIODO DE RETORNO** del “Estudio Hidrológico-hidráulico para la prevención de inundaciones en la cuenca del río Guadalete” Y LOS USOS PERMITIDOS EN CADA ZONA (t50, t100, t500...).

Los planos deberán presentarse a escala adecuada, detallando a mayor escala la zona norte del sector.

Dichos **USOS Y REQUISITOS** (acordes a la normativa indicada) deberán **DETALLARSE en la normativa** de la modificación y en la nueva ficha del Plan General, de forma que sea efectivo su cumplimiento en la realización de cualquier actuación sobre el sector.

En el caso de que se propongan obras de defensa que varíen las zonas inundables se deberá presentar estudio hidrológico-hidráulico que garantice la efectividad de las mismas sin afección a terceros. Dicho estudio será supervisado por la administración hidráulica.

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

En líneas generales como en cualquier otro planeamiento deben cumplirse los siguientes requisitos:

- Las zonas inundables son los terrenos delimitados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas, en régimen real con suelo semisaturado, en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de quinientos años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas.

Plaza Asdrúbal, 6, 3ª Planta. 11008 Cádiz
Tfno. 956 00 87 00. Fax 956 90 00 04

FIRMADO POR	JUAN ORTEGON CALVENTE	24/09/2020	PÁGINA 13/18
	CRISTINA MARÍA PERIÑÁN TAMARIZ-MARTEL		
VERIFICACIÓN	640xu753PFIRMANjYAZ24PLTR11zvt	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- Los riesgos ciertos de inundación, establecidos en el artículo 46 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía son los que se producen en los terrenos cubiertos por las zonas inundables.

- El planeamiento territorial, en los instrumentos de planeamiento urbanístico y en los actos de las entidades locales **se identificarán las zonas con riesgo de inundación tanto hidráulicas como costeras y se establecerán los criterios y las medidas necesarios para la prevención del riesgo de inundación.**

- El planeamiento incluirá, en los límites de su ámbito territorial, la **delimitación de las zonas inundables que tenga efectuada la Administración Hidráulica Andaluza**, así como los puntos de riesgo recogidos en el Plan de Prevención de Avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces y **ARPSIS** (Áreas de Riesgo Potencial Significativo de Inundaciones).

- El planeamiento territorial o urbanístico clasificará las zonas inundables de acuerdo a lo establecido en la normativa de del territorio y en la legislación urbanística de Andalucía, correspondiendo a la administración competente en ordenación del territorio y planificación urbanística los aspectos competente en ordenación el territorio y planificación urbanística aspectos relacionados con la clasificación del suelo en aplicación de la legislación vigente. Las zonas inundables se pueden adscribir a zonas verdes públicas con limitaciones de uso sirviendo de base para la definición de parques y corredores fluviales.

- Los planeamientos generales y de desarrollo, **incorporarán las limitaciones de usos en las zonas inundables.** El planeamiento general deberá regularizar su clasificación urbanística.

- Las zonas inundables, una vez excluidos el dominio público hidráulico y las zonas de servidumbre, podrán computar como aprovechamiento urbanístico.

- Con carácter general, en las zonas inundables estarán permitidos los usos agrícolas, forestales y ambientales que sean compatibles con la función de evacuación de caudales extraordinarios. Quedarán prohibidos las instalaciones y edificaciones provisionales o definitivas y el depósito y/o almacenamiento de productos, objetos, sustancias o materiales diversos, que puedan afectar el drenaje de caudales de avenidas extraordinarias o al estado ecológico de las masas de agua o pueda producir alteraciones perjudiciales del entorno afecto al cauce.

- Con carácter general las zonas inundables son compatibles con los usos agrícolas, forestales y ambientales, así como con las instalaciones ligadas al agua, siempre que no afecten negativamente a la función de evacuación de caudales extraordinarios o al estado ecológico de las masas de agua o pueda producir alteraciones perjudiciales del entorno afecto al cauce. Las instalaciones y edificaciones ganaderas que alojen animales deberán ubicarse fuera de la zona inundable.

- Excepcionalmente en las zonas inundables de las cuencas intercomunitarias se podrán construir pequeñas instalaciones auxiliares de la actividad agrícola con arreglo a determinados supuestos y siempre que el promotor asuma el riesgo derivado de la posible inundación, se ubiquen en la zona inundable de menor riesgo, no sirva para albergar personas o animales, no suponga un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas y no incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato. Todo ello sin perjuicio de las limitaciones más rigurosas que en un futuro se puedan establecer.

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

FIRMADO POR	JUAN ORTEGON CALVENTE	24/09/2020	PÁGINA 14/18
	CRISTINA MARÍA PERIÑÁN TAMARIZ-MARTEL		
VERIFICACIÓN	640xu753PFIRMANjYAZ24PLTR11zvt	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- Los usos que se establezcan en los espacios libres que ocupen zonas inundables deben de cumplir los siguientes requisitos:

* No disminuyan la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas.

* No incrementen la superficie de zona inundable.

* No produzcan afección a terceros.

* No agraven los riesgos derivados de las inundaciones, ni se generen riesgos de pérdidas de vidas humanas. No se

permitirá su uso como zona de acampada.

* No degraden la vegetación de ribera existente.

* Permitan una integración del cauce en la trama urbana, en forma tal que la vegetación próxima al cauce sea

representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo el correspondiente

proyecto de restauración, rehabilitación o mejora ambiental del cauce y sus márgenes, así como previendo su mantenimiento y conservación.

* Las especies arbóreas no se ubiquen en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenida.

- Con carácter general, no se permite la ejecución de rellenos en zona inundable, salvo la restauración de canteras, graveras u otras explotaciones, siempre sin aumentar la cota natural de terreno anterior a la explotación, sin producir daños a terceros y siempre que cuenten con la correspondiente autorización. Queda prohibida la alteración del relieve natural de terreno creando zonas o puntos bajos susceptibles de inundación.

- Cualquier actuación que se pretenda desarrollar en zona inundable requerirá de informe previo favorable de la Administración Hidráulica Andaluza.

- Las propuestas del planeamiento urbanístico deberán justificarse de forma que se preserve del proceso de urbanización para el desarrollo urbano los terrenos en los que se hagan presentes riesgos de inundación.

- Los nuevos crecimientos urbanísticos deberán situarse en zona no inundable. En caso de que resultara inevitable la ocupación de terrenos con riesgo de inundación, dado que, por circunstancias territoriales e históricas, numerosos núcleos de población en Andalucía se encuentran asentados en zona de riesgo de inundación por avenidas extraordinarias de 500 años de periodo de retorno, se procurará orientar los nuevos crecimientos hacia las zonas inundables de menor riesgo, siempre que se tomen las medidas oportunas y se efectúen las infraestructuras necesarias para su defensa. Estas infraestructuras de defensa no deben afectar a terceros, en caso contrario se informará desfavorablemente el nuevo crecimiento. La afección a terceros se medirá en términos de superficie, calados y velocidades de la lámina de agua.

- Las infraestructuras programadas evitarán incrementar artificialmente la llanura de inundación y los riesgos aguas arriba y abajo de su ubicación. Dichas infraestructuras deben contar con una valoración de riesgos potenciales y unas medidas de prevención e indemnización adecuadas. Las actuaciones programadas deberán garantizar la evacuación de caudales correspondientes a avenidas de 500 años de periodo de retorno sin producir daños a terceros.

- Las construcciones o edificaciones ejecutadas sin autorización de la Administración Hidráulica situadas en zona inundable deberán ser calificadas por el planeamiento urbanístico como fuera de ordenación. Aquellas otras edificaciones que hayan obtenido las correspondientes autorizaciones administrativas situadas en zonas inundables, calificadas con riesgos de inundación, que no tienen una continuidad con el resto del núcleo urbano y cuyas obras de defensa supongan un coste económico desmedido o un deterioro ecológico del cauce o de la continuidad del mismo y de sus zonas de servidumbre serán

Plaza Asdrúbal, 6, 3ª Planta. 11008 Cádiz
Tfno. 956 00 87 00. Fax 956 90 00 04



QV2PR2R0U8K0R53
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en Sesión Ordinaria de 28 de julio de 2022, al particular 6 del Orden del Día *
Juan Carlos Ultrera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones Órgano Apoyo Junta Gobierno Local *

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022



FIRMADO POR	JUAN ORTEGON CALVENTE	24/09/2020	PÁGINA 15/18
	CRISTINA MARÍA PERIÑÁN TAMARIZ-MARTEL		
VERIFICACIÓN	640xu753PFIRMANjYAZ24PLTR11zvT	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

calificadas por los instrumentos de planeamiento como fuera de ordenación o en situación de asimilado a fuera de ordenación, según el caso.

2020131200007732 - 25/09/2020

20201312000010840 - 25/09/2020

- En las zonas de mayor vulnerabilidad ante lluvias torrenciales los proyectos de urbanización deberán definir las medidas de prevención de riesgos a adoptar durante las fases de ejecución de obras para asegurar la evacuación ordenada de las pluviales y la retención de los materiales sueltos en las zonas de obra sin suficiente consolidación.



QV2PR2R0U8K0R53
Verificación de la integridad en:
<https://www.sede.sjclm.es/verificarfirma>

Aprobado en el Excmo. Ayuntamiento Pleno en Sesión Ordinaria de 03 de Julio de 2022, al particular 6 del

Juan Carlos Ultrera Camargo, Secr. Gral. de Urbanismo y Ordenación del Territorio, Órgano Apoyo Junta Gobierno

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022



Los instrumentos de planeamiento cuyos ámbitos propuestos atraviesen vaguadas de pluviales cuya cuenca de aportación sea importante y puedan ocasionar episodios torrenciales de cierta entidad, deberán tener en cuenta dicha circunstancia, de manera que la ordenación a adoptar favorezca el desagüe de las avenidas. Por tanto, deberá proponerse una **red de drenaje** de forma justificada en el correspondiente estudio hidrológico e hidráulico. El dominio privado de estos cauces no autoriza para hacer en ellos labores ni construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas o alterar su calidad en perjuicio del interés público o de tercero, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda ocasionar daños a personas o

Las zonas inundables deberán ser consideradas en el planeamiento como elementos de transición entre el medio natural y urbano, asignándoles unos usos que sean compatibles con la evacuación de avenida y con el disfrute por los ciudadanos del medio hídrico.

- El diseño de las ciudades tenderá a la definición de espacios abiertos en los entornos de los cauces, constituyendo las zonas inundables elementos coadyuvantes entre la ciudad y el espacio fluvial.

- Los actos con incidencia en el territorio y los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico deberán incorporar las determinaciones y medidas correctoras contenidas en el informe de la Administración Hidráulica Andaluza que minimicen la alteración de las condiciones hidrológicas de las cuencas de aportación y sus efectos sobre los caudales de avenida.

- En la cartografía de Ordenación del PGOU y en las fichas de las actuaciones urbanísticas también deben quedar representadas las zonas inundables.

- Las zonas inundables que afectan a Suelos clasificados como urbanos y hábitat rural diseminado, también debe recogerse en la planimetría de Ordenación sin afectar a la clasificación urbanística del suelo, pero sí a efectos de identificarlos como suelos urbanos que presentan riesgo de inundación.

- La inundabilidad debe recogerse, en la forma indicada, en la cartografía de ordenación y en los planos de cada ficha urbanística que presente afección por inundabilidad, y recogerse tal afección en la descripción textual de su ficha correspondiente.

C) Respetto a la Disponibilidad de Recursos Hídricos:

Al tratarse de un suelo que ya era urbano, se entiende que las demandas ya estaban contempladas en el PGOU de 2009, no obstante si la demanda para uso industrial necesaria no estuviese incluida en la demanda urbana del informe de disponibilidad de recursos hídricos al PGOU, deberán aportarse los siguientes datos para garantizar la disponibilidad del recurso:



Plaza Asdrúbal, 6, 3ª Planta. 11008 Cádiz
Tfno. 956 00 87 00. Fax 956 90 00 04

FIRMADO POR	JUAN ORTEGON CALVENTE	24/09/2020	PÁGINA 16/18
	CRISTINA MARÍA PERIÑÁN TAMARIZ-MARTEL		
VERIFICACIÓN	640xu753PFIRMANjYAZ24PLTR11zvt	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

S A L I D A	JUNTA DE ANDALUCÍA D.T.AGRIC.GAN.,PESCA Y D.S.CA
	2020131200007732 - 25/09/2020

R E C E P C I O N	JUNTA DE ANDALUCÍA D.T.AGRIC.GAN.,PESCA Y D.S.CA
	2020131200010840 - 25/09/2020

TABLA DE RECURSOS HIDRICOS

I.- INFORMACIÓN PARA LA ELABORACIÓN DEL INFORME DE DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HIDRICOS.

Demarcación Hidrográfica	CÁDIZ	
Tipo de Expediente		
Número de expediente		
Solicitante		
Fecha registro solicitud:		
Abastecimiento individual o conjunto		
Informes de agua del municipio anteriores		
Títulos de los aprovechamientos del municipio(indicar EXP AGUACERO)		
DATOS NUMÉRICOS	AÑO ACTUAL	AÑO HORIZONTE
Población permanente (censada y residente)		
Población estacional o turística		
Población equivalente		
Número de viviendas principales y secundarias		
Dotación (l/hab eq./día)		
Consumo de agua (real y prevista)		
Recursos utilizados o a utilizar:		
* Superficiales o reguladas.		
* Subterráneas.		
* Otras (indicar cuál).		
INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA EN CASO DE QUE NO DISPONGA DE TÍTULOS DE APROVECHAMIENTOS		
Origen del Agua:		
Puntos de toma del agua.		
Subsistema		
Masa de agua.		



QV2PR2R0U8K0R53
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

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

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022



D) Respecto a las Infraestructuras asociadas al Ciclo Integral del Agua:

En el documento presentado se expone que:

B. Los suelos que se mantienen en la clase de Suelo Urbano deben cambiar de categoría de Suelo Urbano No Consolidado a Suelo Urbano Consolidado, y ello por cuanto:

- El área norte cuenta con todos los servicios urbanísticos (acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento, drenaje y abastecimiento de energía eléctrica) en la colindante avenida de Rota, sin perjuicio de que pueda ser necesaria la mejora puntual de alguno de ellos.
- El área sur quedará integrada en una sola parcela con las actuales bodegas Williams-Humbert, por lo que recibirá los servicios urbanísticos (acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento, drenaje y abastecimiento de energía eléctrica) de los ya actualmente implantados, igualmente sin perjuicio de que pueda ser necesaria la mejora de alguno de ellos.

Plaza Asdrúbal, 6, 3ª Planta. 11008 Cádiz
Tfno. 956 00 87 00. Fax 956 90 00 04

FIRMADO POR	JUAN ORTEGON CALVENTE	24/09/2020	PÁGINA 17/18
	CRISTINA MARÍA PERIÑÁN TAMARIZ-MARTEL		
VERIFICACIÓN	640xu753PFIRMANjYAZ24PLTR11zvt	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Por tanto, la solicitud de informe al planeamiento debe ir acompañada del correspondiente **informe o certificado de la Empresa municipal de aguas en el que se asegure un abastecimiento, saneamiento y depuración, así como la a de infraestructuras suficientes** que puedan cubrir la demanda necesaria del sector.



E) Respecto al Estudio Económico – Financiero:

QV2PR2R0U8K0R53
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jes/verificarFirma/>
 Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en Sesión Ordinaria de 28 de julio de 2022, al particular 6 del programa de modificación de la Ordenación Urbanística de Jerez, en sus implicaciones de la Modificación, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución.

Los instrumentos de planeamiento, en función del alcance y la naturaleza de sus determinaciones sobre previsiones de programación y gestión, tienen que contener un estudio económico-financiero que incluya una evaluación analítica de las posibles implicaciones de la Modificación, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución.

FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 03/08/2022



Las infraestructuras necesarias para el normal desarrollo del ámbito de la modificación deben estar valoradas económicamente a precios de mercado.

Los **gastos** de nueva inversión, reparación o reforma de las **infraestructuras** necesarias para abastecimiento de agua, saneamiento y depuración.

Respecto a las medidas necesarias de defensa y protección frente avenidas e inundaciones en el ámbito de la modificación por la existencia de riesgos, los gastos derivados deberán quedar expresamente recogidos en el Estudio económico-financiero y correr, igualmente, por cuenta del promotor.

Lo que se traslada para su conocimiento y efectos oportunos.

La Asesora Técnica
Cristina Perrián Tamariz-Martel

El Jefe del Servicio de DPH
Juan Ortegón Calvente



FIRMADO POR	JUAN ORTEGON CALVENTE	24/09/2020	PÁGINA 18/18
	CRISTINA MARÍA PERIÑÁN TAMARIZ-MARTEL		
VERIFICACIÓN	640xu753PFIRMANjYAZ24PLTR11zvt	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

INFORME ARQUEOLÓGICO

ASUNTO: EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA RELATIVA A LA MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U DE JEREZ DE LA FRONTERA PARA LA SUPRESIÓN DEL SECTOR G-03 RANCHO DEL RAHO Y EL CAMBIO DE CLASIFICACIÓN DE LOS SUELOS QUE LO INTEGRAN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO A SUELO URBANO CONSOLIDADO Y SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN (CÁDIZ).

EXPTE.: A-202/20 (1334)

Se recibe en esta Delegación Territorial, escrito de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de Cádiz (Expte EAE 03/2020), de acuerdo con lo establecido en los arts. 38 y posteriores de la Ley 7/2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, solicitando informe sobre la posible incidencia en materias de su competencia (Cultura), sobre el documento de Modificación del P.G.O.U de Jerez de la Frontera para la supresión del sector G-03 Rancho del Raho y el cambio de clasificación de los suelos que lo integran de suelo urbano no consolidado a suelo urbano consolidado y suelo no urbanizable de especial protección.

1.- Descripción de la modificación.

La Modificación propuesta del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera tiene como ámbito los suelos incluidos en el Sector G-03, Rancho del Raho, con una superficie total de 246.797 M2s.,

El ámbito se encuentra inserto entre instalaciones bodegueras, al este, e instalaciones industriales al norte, encontrándose ambas zonas totalmente consolidadas por la edificación. Al oeste del ámbito y exterior a él se localiza la vía pecuaria deslindada Cañada de Guadabajaque, Corchuelo y Moro de 53,50 metros de anchura, por la que en su interior discurre canalizado el arroyo de La Loba. Al oeste de la Cañada los suelos se encuentran mayoritariamente cultivados. En el interior del ámbito no existen edificaciones, estando en la actualidad los suelos parcialmente cultivados (zona noroeste) y parcialmente no cultivados (zona sureste).

Los objetivos de la Modificación son principalmente, adecuar la ordenación urbanística estructural del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera a los estudios hidráulico hidrológico realizados por el Organismo de Cuenca, evitando cualquier actuación urbanística sobre el dominio público hidráulico y su zona de servidumbre.

2.- Análisis desde la perspectiva del Patrimonio Histórico.

En el ámbito de la modificación, no consta la existencia de yacimiento arqueológico ni ningún otro bien del Patrimonio Histórico, tanto en el Sistema de Gestión e Información de los Bienes Culturales de Andalucía como la Base de Datos de la Delegación Territorial. No obstante, el ámbito espacial de la modificación se encuentra dentro del nivel 5 de protección arqueológica de la Carta Arqueológica Urbana de Jerez de la Frontera, donde se requiere la realización de prospecciones arqueológicas previas.



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

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022



Código:RXPMw748PFIRMAdeWJZIIT+tSBQP0g. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	ANA MARIA TROYA PANDURO	FECHA	09/09/2020
ID. FIRMA	RXPMw748PFIRMAdeWJZIIT+tSBQP0g	PÁGINA	1/2

3.- Conclusiones y propuestas.

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

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

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

Por lo anteriormente expuesto, se informa favorablemente la modificación propuesta, condicionada a la realización de la Arqueológica Preventiva de Prospección Superficial.

LA ARQUEÓLOGA DEL DPTO. DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO
DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL
Fdo.- Ana Mª Troya Panduro.



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

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022



C/ Cánovas del Castillo, 35. 11001 Cádiz
Telf.: 956 009 400/1 Fax.: 956 009 445

Código:RXPMw748PFIRMAdeWJZIIT+tsBQP0g.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

FIRMADO POR	ANA MARIA TROYA PANDURO	FECHA	09/09/2020
ID. FIRMA	RXPMw748PFIRMAdeWJZIIT+tsBQP0g	PÁGINA	2/2



Ayuntamiento
de Jerez

QV2PR2R0U8K0R53

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

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

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

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 03/08/2022





QV2PR2R0U8K0R53
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/>

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

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022



ANEXO. DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.



Ayuntamiento
de Jerez

QV2PR2R0U8K0R53

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

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

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

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 03/08/2022





RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CALIDAD AMBIENTAL Y CAMBIO CLIMÁTICO DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA RELATIVA A LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA PARA LA SUPRESIÓN DEL SECTOR G-03 RANCHO DEL RAHO Y EL CAMBIO DE CLASIFICACIÓN DE LOS SUELOS QUE LO INTEGRAN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO A SUELO URBANO CONSOLIDADO Y SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.


Ayuntamiento de Jerez
QV2PR2R0U8K0R53
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Ref: PA220057-EAE/3/2020.

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

Vista la propuesta de Declaración Ambiental Estratégica de 29 de marzo de 2022, de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz de la Modificación del PGOU de Jerez de la Frontera para la supresión del sector G-03 Rancho del Raho y el cambio de clasificación de los suelos que lo integran de suelo urbano no consolidado a suelo urbano consolidado y suelo no urbanizable de especial protección, y conforme a los siguientes:

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022

.-ANTECEDENTES DE HECHO



PRIMERO.- En fecha de 22 de Abril de 2020 tiene entrada en la entonces Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en Cádiz, solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica de la MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA PARA LA SUPRESIÓN DEL SECTOR G-03, RANCHO DEL RAHO, Y EL CAMBIO DE CLASIFICACIÓN DE LOS SUELOS QUE LO INTEGRAN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO A SUELO URBANO CONSOLIDADO Y SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN, formulada por la Delegación de Urbanismo, Infraestructuras y Medioambiente del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, conforme a lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre.

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

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

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

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



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



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

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

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

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

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

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

QUINTO.-En fecha 16 de diciembre de 2021, el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, en sesión Ordinaria, adoptó acuerdo de aprobación, con carácter provisional, del “Documento de MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA PARA LA SUPRESIÓN DEL SECTOR G-03, RANCHO DEL RAHO, Y EL CAMBIO DE CLASIFICACIÓN DE LOS SUELOS QUE LO INTEGRAN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO A SUELO URBANO CONSOLIDADO Y SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN, junto con el Documento complementario, así como de su Estudio Ambiental Estratégico.

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

SEXTO.- Con fecha 29 de marzo de 2022, se recibe en la Dirección General de Calidad Ambiental y Cambio Climático informe de propuesta de MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA PARA LA SUPRESIÓN DEL SECTOR G-03, RANCHO DEL RAHO, Y EL CAMBIO DE CLASIFICACIÓN DE LOS SUELOS QUE LO INTEGRAN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO A SUELO URBANO CONSOLIDADO Y SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN, de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz.

Ayuntamiento de Jerez
 QV2PR2R0U8K0R53
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
 Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en Sesión Ordinaria de 28 de julio de 2022, al particular 6 del Orden del Día
 Juan Carlos Ultrera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones
 Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 03/08/2022



FIRMADO POR	MARIA LOPEZ SANCHIS	27/05/2022	PÁGINA 2/10
VERIFICACIÓN	BndJAQ84URRKUJ2964QJFE4S7BUNDZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes,

2.-FUNDAMENTOS DE DERECHO



QV2PR2R0U8K0R53
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificarfirma/>

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

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022



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

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

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

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

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

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

QUINTO.- De acuerdo con lo establecido en el artículo 40.5.l) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental; teniendo en cuenta asimismo lo dispuesto en el Decreto del Presidente 2/2019, de 21 de enero, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías modificado por el Decreto del Presidente 3/2020, de 3 de septiembre; así como el el Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la organización territorial de la Administración de la Junta de Andalucía; y la Disposición Adicional Octava del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo; es competente para resolver el presente procedimiento la persona titular de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible competente por razón del territorio.

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

FIRMADO POR	MARIA LOPEZ SANCHIS	27/05/2022	PÁGINA 3/10
VERIFICACIÓN	BndJAQ84URRKUJ2964QJFE4S7BUNDZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



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

SÉPTIMO.-El Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su disposición adicional octava determina que el órgano competente para la resolución de la declaración ambiental estratégica de poblaciones de nivel 1, entre las que este término municipal se encuentra incluido, es la Dirección General de Calidad Ambiental y Cambio Climático de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible. Por ello la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz emite informe de valoración para la resolución de dicha Declaración Ambiental Estratégica Ordinaria consistente en la MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA PARA LA SUPRESIÓN DEL SECTOR G-03, RANCHO DEL RAHO, Y EL CAMBIO DE CLASIFICACIÓN DE LOS SUELOS QUE LO INTEGRAN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO A SUELO URBANO CONSOLIDADO Y SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

3.-OBJETO DEL PLAN Y VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS.

3.1. JUSTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

La presente Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera se justifica en la necesidad de adecuar las determinaciones establecidas para el Sector G-03, Rancho del Raho, al deslinde técnico del dominio público hidráulico, su zona de servidumbre y zona de flujo preferente, delimitadas por el Organismo de Cuenca, así como adoptar las medidas necesarias para evitar el riesgo de inundación para el periodo de retorno de 500 años, de las zonas urbanas clasificadas como Suelo Urbano Consolidado. Se trata, en definitiva, de levantar la situación de bloqueo producida en el desarrollo urbanístico del indicado Sector G-03, Rancho del Raho, tras el informe desfavorable de 4 de marzo de 2013 del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, emitido al Plan Parcial que pretendía desarrollar el Sector.

Los objetivos de la Modificación propuesta son los siguientes:

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

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

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

Ayuntamiento de Jerez
 QV2PR2R0U8K0R53
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
 Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en Sesión Ordinaria de 28 de julio de 2022, al particular 6 del Orden del Día
 Juan Carlos Ultrera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones
 Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 03/08/2022



FIRMADO POR	MARIA LOPEZ SANCHIS	27/05/2022	PÁGINA 4/10
VERIFICACIÓN	BndJAQ84URRKUJ2964QJFE4S7BUNDZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



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

Ayuntamiento de Jerez
 QV2PR2R0U8K0R53
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/>
 Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en Sesión Ordinaria de 28 de julio de 2022, al particular 6 del Orden del Día
 Juan Carlos Ultrera Camargo, Secr. Gral Pleno en funciones
 Órgano Apoyo Junta Gobierno Local
FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 03/08/2022

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

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

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

3.2. VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS.

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

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

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

FIRMADO POR	MARIA LOPEZ SANCHIS	27/05/2022	PÁGINA 5/10
VERIFICACIÓN	BndJAQ84URRKUJ2964QJFE4S7BUNDZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



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



QV2PR2R0U8K0R53
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

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

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022



4.-CONDICIONADO DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

Se exponen en este punto las condiciones ambientales que deberán ser convenientemente integradas en la aprobación definitiva del MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE JEREZ DE LA FRONTERA PARA LA SUPRESIÓN DEL SECTOR G-03 RANCHO DEL RAHO Y EL CAMBIO DE CLASIFICACIÓN DE LOS SUELOS QUE LO INTEGRAN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO A SUELO URBANO CONSOLIDADO Y SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN en el término municipal de Jerez de la Frontera (Cádiz).

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

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

2. EN MATERIA DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO.

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

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

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

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

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

5.-VALORACIÓN.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 40.5 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 3/2015, de 3 de marzo, analizada la documentación presentada, integrada por la propuesta final de la MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA PARA LA SUPRESIÓN DEL SECTOR G-03, RANCHO DEL RAHO, Y EL CAMBIO DE CLASIFICACIÓN DE LOS SUELOS QUE LO INTEGRAN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO A SUELO URBANO CONSOLIDADO Y SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN y el Estudio Ambiental Estratégico, y efectuadas las consultas a las Administraciones públicas afectadas y las personas interesadas, vistas las alegaciones de carácter ambiental formuladas y su respuesta por parte de la propia Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y habiendo sido valoradas por la Delegación Territorial de Desarrollo Soste-

FIRMADO POR	MARIA LOPEZ SANCHIS	27/05/2022	PÁGINA 6/10
VERIFICACIÓN	BndJAQ84URRKUJ2964QJFE4S7BUNDZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



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



QV2PR2R0U8K0R53

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

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

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022



DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

FAVORABLE a los solos efectos ambientales, de la MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE JEREZ DE LA FRONTERA PARA LA SUPRESIÓN DEL SECTOR G-03 RANCHO DEL RAHO Y EL CAMBIO DE CLASIFICACIÓN DE LOS SUELOS QUE LO INTEGRAN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO A SUELO URBANO CONSOLIDADO Y SUELO NO URBANIZABLE, siempre y cuando se cumplan las especificaciones indicadas en el documento de planeamiento y en el estudio ambiental estratégico. No obstante lo anterior, el plan deberá cumplir con el condicionado relacionado en el apartado **CONDICIONADO DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA** del presente documento y sin perjuicio de cualquier otra legislación sectorial aplicable, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 40.5. II) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, así como al contenido de los restantes informes sectoriales que tengan carácter vinculante, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 40.5.k) de la misma.

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

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

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

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

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

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

FIRMADO POR	MARIA LOPEZ SANCHIS	27/05/2022	PÁGINA 7/10
VERIFICACIÓN	BndJQA84URRKUJ2964QJFE4S7BUNDZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



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

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

 Ayuntamiento de Jerez

QV2PR2R0U8K0R53

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

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

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022



LA DIRECTORA GENERAL DE CALIDAD AMBIENTAL Y CAMBIO CLIMÁTICO

Fdo.: María López Sanchís.

FIRMADO POR	MARIA LOPEZ SANCHIS	27/05/2022	PÁGINA 8/10
VERIFICACIÓN	BndJAQ84URRKUJ2964QJFE4S7BUNDZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



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

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

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

 Ayuntamiento de Jerez

QV2PR2R0U8K0R53

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

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

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022



FIRMADO POR	MARIA LOPEZ SANCHIS	27/05/2022	PÁGINA 9/10
VERIFICACIÓN	BndJAQ84URRKUJ2964QJFE4S7BUNDZ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Ayuntamiento
de Jerez

QV2PR2R0U8K0R53

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

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

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

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 03/08/2022





Ayuntamiento
de Jerez

QV2PR2R0U8K0R53

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

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

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

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 03/08/2022



ANEXO. PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

MEMORIA PRELIMINAR Y FINAL

PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA DE LOS TERRENOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA **SECTOR G-03 RANCHO DEL RAHO**

JEREZ DE LA FRONTERA (CÁDIZ)



QV2PR2R0U8K0R53

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

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

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022



CONSULTORA DE ARQUEOLOGÍA

**ARQUEOLOGÍA Y
GESTIÓN S.L.L.**

VÍCTOR J. RODRÍGUEZ ZAMORA



QV2PR2R0U8K0R53

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

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

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022



Intervención Arqueológica Preventiva - Prospección Arqueológica de los Terrenos Afectados por la Modificación del PGOU de Jerez de la Frontera para el Sector G-03 Rancho del Raho – Jerez de la Frontera (Cádiz)

MEMORIA PRELIMINAR Y FINAL

ARQUEOLOGÍA Y
AGESTIÓN S.L.L.

Dirección: Víctor José Rodríguez Zamora

Coordinación: Araceli Rodríguez Azogue

ÍNDICE

1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE. UBICACIÓN, MOTIVOS DE LA INTERVENCIÓN Y CALIFICACIÓN LEGAL	3
1.1. Ubicación e identificación del inmueble	3
1.2. Proyecto que motiva la actividad arqueológica.....	4
1.3. Calificación del inmueble.....	5
2. FICHA TÉCNICA	9
3. CONTEXTO HISTÓRICO-ARQUEOLÓGICO	10
3.1. Jerez de la Frontera	10
3.2. El sector objeto de estudio	12
4. DEFINICIÓN DE LOS OBJETIVOS DEL PROYECTO Y ADECUACIÓN METODOLÓGICA	19
4.1. Objetivos	19
4.2. Planteamiento y metodología	19
4.3. Sistema de registro arqueológico:	20
5. MEDIDAS PREVENTIVAS DE CONSERVACIÓN, EMBALAJE Y ALMACENAMIENTO DE LOS MATERIALES RECUPERADOS.....	21
6. PERSONAL Y MEDIOS.....	21
7. DESARROLLO DE LA INTERVENCIÓN Y RESULTADOS	22
8. VALORACIÓN Y PROPUESTA DE CONSERVACIÓN.....	33
9. PLANIMETRÍA.....	34

1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE. UBICACIÓN, MOTIVOS DE LA INTERVENCIÓN Y CALIFICACIÓN LEGAL

1.1. Ubicación e identificación del inmueble

El sector objeto de estudio se encuentra al suroeste del núcleo urbano de Jerez de la Frontera, fuera del Conjunto Histórico, entre las actuales carreteras de Jerez-Sanlúcar de Barrameda y Jerez-Madrid-Cádiz (planos Ord-1, Info-01 y figuras 1 y 2).

Dichos suelos se hallan incluidos en el Sector G 03, Rancho del Raho, del PGOU de Jerez de la Frontera, ocupando una superficie total de 246.797 M2s.,

El ámbito se encuentra inserto entre instalaciones bodegueras, al este, e instalaciones industriales al norte, encontrándose ambas zonas totalmente consolidadas por la edificación. Al oeste del ámbito y exterior a él se localiza la vía pecuaria deslindada Cañada de Guadabajaque, Corchuelo y Moro de 53,50 metros de anchura, por la que en su interior discurre canalizado el arroyo de La Loba. Al oeste de la Cañada los suelos se encuentran mayoritariamente cultivados. En el interior del ámbito no existen edificaciones, estando en la actualidad los suelos parcialmente cultivados (zona noroeste) y baldíos (zona sureste).



Figura 1. Localización del sector objeto de estudio en el contexto urbano de Jerez de la Frontera.

Las parcelas afectadas son las siguientes:

- PARCELA CATASTRAL 4326002QA5642E
- PARCELA CATASTRAL 4326007QA5642E
- PARCELA CATASTRAL 4326009QA5642E
- PARCELA CATASTRAL 4326010QA5642E

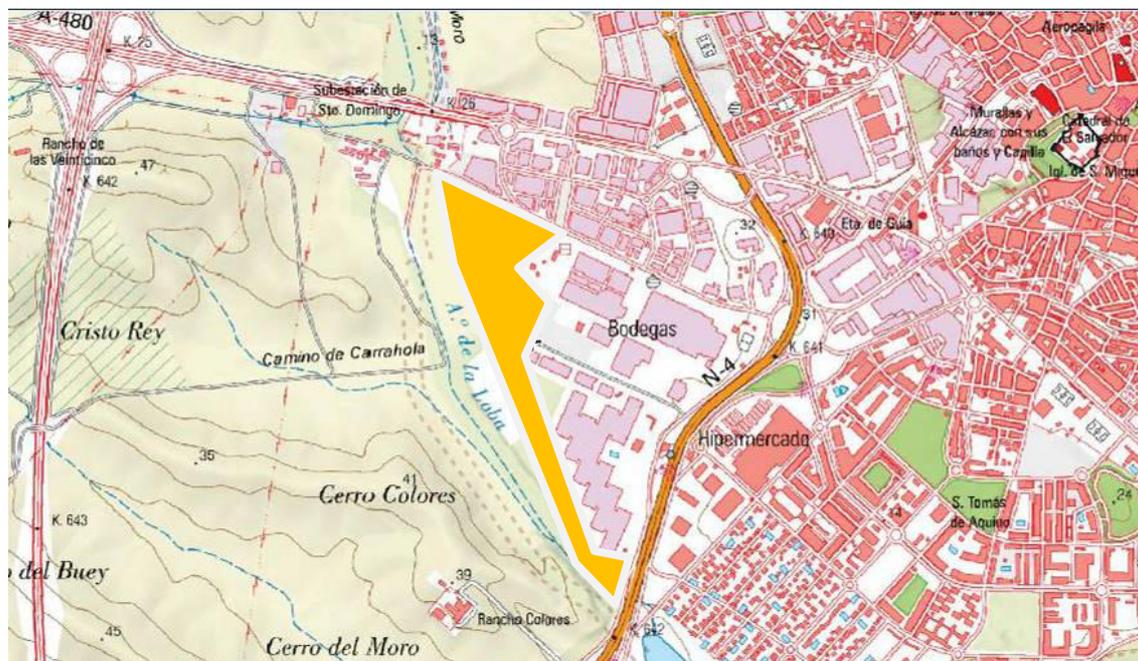


Figura 2. Detalle del sector objeto de estudio (fuente: <http://sigpac.mapama.gob.es/fega/visor/>)

1.2. Proyecto que motiva la actividad arqueológica

El proyecto de prospección arqueológica se ha desarrollado a petición de D. Jesús Medina García de Polavieja, en representación de Bodegas Williams & Humbert, S.A, con CIF. A11606779 y domicilio a efectos de notificación en Ctra. Madrid –Cádiz, KM. 641,75, 11408 de Jerez de la Frontera (Cádiz), promotores de la Modificación del P.G.O.U de Jerez de la Frontera para la supresión del sector G-03 Rancho del Raho y el cambio de clasificación de los suelos que lo integran de suelo urbano no consolidado a suelo urbano consolidado y suelo no urbanizable de especial protección (Plano Ord-1).

La Modificación propuesta del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera tiene como ámbito los suelos incluidos en el Sector G 03, Rancho del Raho, con una - superficie total de 246.797 M2s.

Los objetivos de la Modificación son principalmente, adecuar la ordenación urbanística estructural del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera a los estudios hidráulico hidrológico realizados por el Organismo de Cuenca, evitando cualquier actuación urbanística sobre el dominio público hidráulico y su zona de servidumbre.

1. 3. Calificación del inmueble.

Según el informe arqueológico incluido dentro del documento de “EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA RELATIVA A LA MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U DE JEREZ DE LA FRONTERA PARA LA SUPRESIÓN DEL SECTOR G-03 RANCHO DEL RAHO Y EL CAMBIO DE CLASIFICACIÓN DE LOS SUELOS QUE LO INTEGRAN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO A SUELO URBANO CONSOLIDADO Y SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN (CÁDIZ). EXPTE.: A-202/20 (1334)” de fecha 9/09/2020:

“En el ámbito de la modificación, no consta la existencia de yacimiento arqueológico ni ningún otro bien del Patrimonio Histórico, tanto en el Sistema de Gestión e Información de los Bienes Culturales de Andalucía como la Base de Datos de la Delegación Territorial. No obstante, el ámbito espacial de la modificación se encuentra dentro del nivel 5 de protección arqueológica de la Carta Arqueológica Urbana de Jerez de la Frontera, donde se requiere la realización de prospecciones arqueológicas previas.

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

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

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

Analizada la Carta Arqueológica Municipal de Jerez de la Frontera comprobamos que los terrenos objeto de estudio se encuentran dentro del denominado “Ámbito 3” que a su vez se halla dividido en distintas subáreas.

Para las distintas subáreas en las que se ha dividido este ámbito se han utilizado los viales históricos que han servido y aun hoy en día sirven de accesos radiales hacia el casco antiguo. En muchos casos estos viales marcan también fases de crecimiento y evolución de la ciudad e incluso han llegado a diferenciar espacios socio- económicos distintos.

Según la delimitación realizada el sector objeto de estudio se encuentra en la tercera subárea, comprendida entre la carretera de Sanlúcar, antiguo camino hacia Rota y la salida de la ciudad del antiguo arrecife Real y camino de El Portal que conduce a la bahía de Cádiz. (Figura 3).

Tal como se exponía anteriormente, esta zona tiene un Nivel 5 de protección (figura 4).

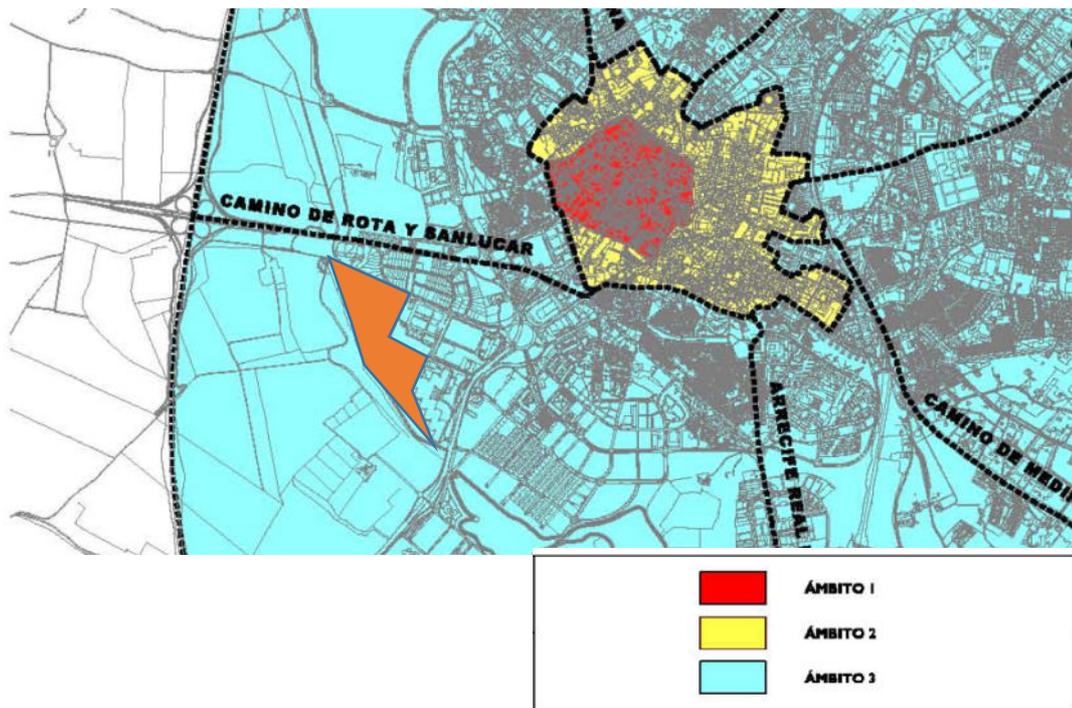


Figura 3. Detalle plano 03 Carta Arqueológica de Jerez de la Frontera con ubicación del área objeto de estudio clasificada como Ámbito 3.

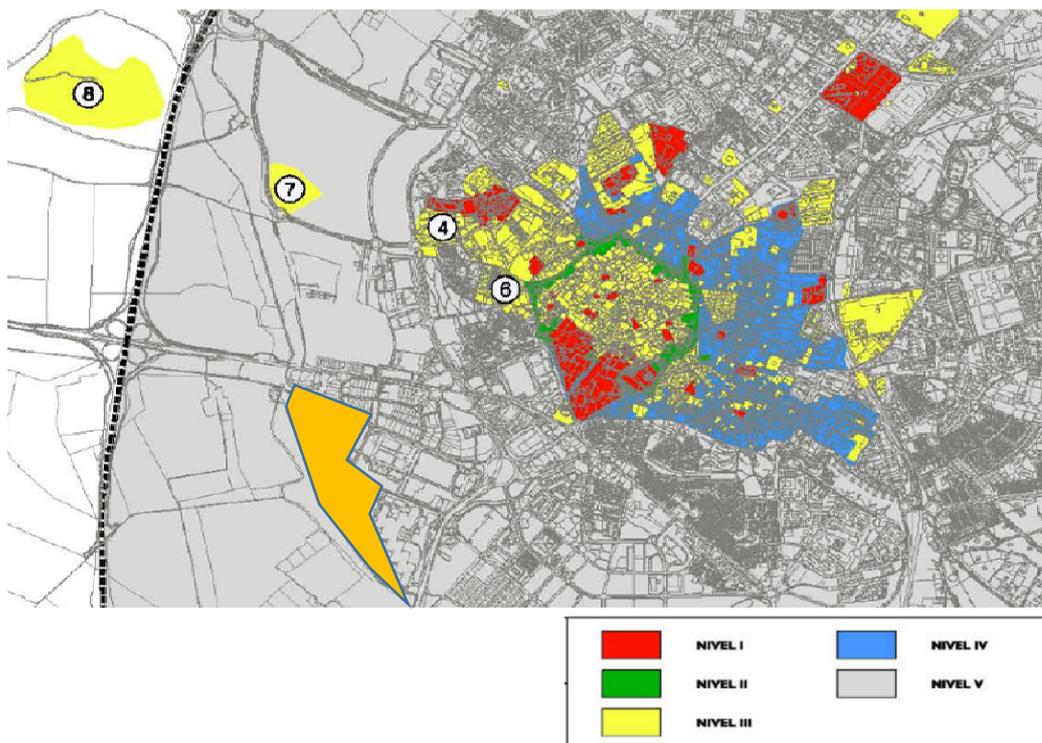
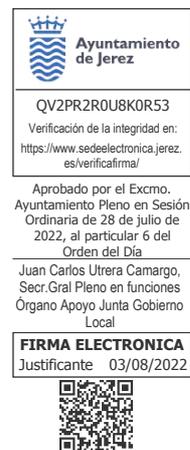


Figura 4. Detalle del plano 34 de la carta arqueológica con los niveles de protección. Se observa que el sector objeto de estudio tiene un nivel de protección V.

Según la Carta Arqueológica el Nivel 5 de protección se refiere a las zonas fuera de catalogación y se corresponde con aquellas áreas urbanas en las que la posible existencia de restos arqueológicos es muy baja, o bien el potencial arqueológico es desconocido. La intervención arqueológica preceptiva son las prospecciones arqueológicas previas a la aprobación del planeamiento de desarrollo. En función de los resultados obtenidos en dichas prospecciones se determinará el tipo de intervención arqueológica a realizar que tendrá que contemplar la conservación y puesta en valor de las estructuras que lo requieran en su caso.

Es por ello que con fecha 2/11/2020 se presentó ante la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Cádiz un proyecto arqueológico de prospección con el objetivo de dar respuesta al requerimiento de Evaluación Ambiental.

Con fecha 21/01/2021 se emite resolución de la Delegada Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico de

la Junta de Andalucía de Cádiz por la que se autoriza la actividad arqueológica preventiva de prospección arqueológica superficial para los terrenos afectados por la modificación puntual del PGOU de Jerez de la Frontera - Sector G-03 Rancho del Raho. T.M. Jerez de la Frontera (Cádiz).

La actividad arqueológica de prospección se inició con fecha 13 de febrero de 2021 y se finalizó con fecha 15 del mismo mes y se ha desarrollado en base a la normativa vigente en materia arqueológica en especial la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, el Decreto 19/1995, de 7 febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, y el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por él se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.



QV2PR2R0U8K0R53
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

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

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022



2. FICHA TÉCNICA



QV2PR2R0U8K0R53
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

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

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022



Actividad: Proyecto de Actividad Arqueológica Preventiva Prospección Arqueológica

Actividad vinculada al proyecto Básico y de Ejecución: Modificación del PGOU de Jerez de la Frontera para el Sector G-03 Rancho del Raho – Jerez de la Frontera (Cádiz)

Localidad: Jerez de la Frontera, Sevilla

Promotor: Jesús Medina García de Polavieja, en representación de Bodegas Williams & Humbert, S.A, con CIF. A11606779 y domicilio a efectos de notificación en Ctra. Madrid –Cádiz, KM. 641,75, 11408 de Jerez de la Frontera (Cádiz)

Empresa Consultora: Arqueología y Gestión S.L.

Arqueólogo Director: Víctor José Rodríguez Zamora

Coordinación por parte de la empresa consultora: Araceli Rodríguez Azogue

Superficie la zona: 27 ha

Fecha de la resolución de autorización: 21/01/2021

Fecha de inicio de la actividad: 13 de febrero de 2021

Fecha de fin de la actividad: 15 de febrero de 2021

3. CONTEXTO HISTÓRICO-ARQUEOLÓGICO¹

3.1. Jerez de la Frontera

La ciudad de Jerez de la Frontera tiene su origen en época medieval islámica y más concretamente, por los datos que se conocen hasta la actualidad, en momentos avanzados del S. X. Pero, con anterioridad a esta fecha el solar en el que se levanta tanto la población histórica como la actual, conoció diversas ocupaciones.

Los primeros datos de hábitat humano en el área de estudio datan del III milenio antes de Cristo, en el periodo Calcolítico. Se trata de un amplio asentamiento que en la actualidad ha quedado englobado en el núcleo urbano de Jerez. Éste se extiende por el oeste desde cotas medias del alto de Picadueñas, hasta los límites de la quebrada formada por el arroyo de Curtidores, expandiéndose hacia el norte por las colinas que bordean este arroyo y hacia el este hasta la loma donde se encuentra el Alcázar. Por el momento y siempre teniendo en cuenta el carácter parcial de los registros, se han definido cuatro núcleos separados entre sí: alto de Picadueñas; San Mateo-San Juan; el Carmen-Castellanos y Alcázar. Como norma general apenas se observan estructuras de hábitat permanente. Se trata básicamente de fosos o silos, muy afectados por construcciones posteriores cuyo interior está relleno con materiales cerámicos, líticos y óseos.

Tras la ocupación de esta fase se detecta un amplio hiato poblacional hasta la edad media, sin que se tenga constancia, por el momento, de niveles de época protohistórica o romana.

Sobre los niveles calcolíticos aparecen directamente depósitos de época medieval islámica (siglo XI) momento para el que se detectan escasas estructuras y sobre todo fosas y materiales dispersos.

A mediados del siglo XII, bajo el dominio almorávide, parece que Jerez hubo de ser una ciudad plenamente consolidada como tal, aunque el momento de máxima expansión fue el periodo almohade. En esta fase se procede a la construcción del perímetro amurallado que actualmente se ha conservado, ocupando la ciudad toda la

¹ La información histórica de este apartado ha sido extraída del capítulo VII y el anexo 6 de la Carta Arqueológica Municipal Jerez 1: el núcleo urbano.

superficie contenida dentro del mismo, con una extensión aproximada de 52 hectáreas.

No es mucha la información que tenemos del urbanismo de este momento, ya que el registro arqueológico de esta fase ha sido arrasado en buena parte debido a las construcciones posteriores.

Con la conquista castellana en 1264 la vida en la ciudad cambia de signo de manera radical. El principal cambio que se observa para estos momentos es el demográfico. La ciudad tras la conquista cristiana sufre un fuerte descenso de población, debido a la expulsión masiva de los habitantes. Para esta fase se documenta la continuidad del poblamiento, aunque se observa un retroceso poblacional.

La recuperación poblacional de la ciudad tendrá lugar a partir de fines del siglo XIV y sobre todo a lo largo del siglo XV. De esta época poseemos mayor información arqueológica e incluso se conservan numerosas viviendas que mantienen elementos alzados de esta cronología.

A partir del XVI la ciudad vive un periodo de bonanza gracias a la estabilidad política y el auge del comercio. Este periodo de bonanza se refleja en la remodelación, ampliación o reconstrucción de las iglesias, en la llegada de nuevas órdenes religiosas (mínimos de la Victoria, el Carmen, la Trinidad...) y en la construcción de edificios públicos (Cabildo, casas del Corregidor) y palacios.

El siglo XVII fue para la ciudad y casi para toda la Baja Andalucía una etapa de crisis y decadencia, con rebrotes epidémicos periódicos.

A partir del siglo XVIII la ciudad vuelve a vivir un momento de auge. Con el traslado del Puerto de Indias de Sevilla a Cádiz en 1717, recibe un importante impulso comercial. Es el momento en el que los vinos del Marco de Jerez adquieren una gran importancia sobre los demás de Andalucía ya que era más fácil su transporte a América. De este modo surgen una gran cantidad de bodegas que van a conformar una de las tipologías constructivas más frecuentes en el municipio.

En la segunda mitad de este siglo se observa, por primera vez desde el siglo XVI, la ocupación de zonas hasta el momento no urbanizadas o abandonadas durante la centuria anterior. Los edificios conservados del siglo XVIII se encuentran diseminados por toda la ciudad hasta sus extremos más alejados, lo que es un claro indicio de este gran crecimiento demográfico con respecto a la centuria precedente.

El siglo XIX comienza en la ciudad y en toda España con una acumulación de desastres de todo tipo que provocaron una recesión económica y un descenso demográfico. La invasión napoleónica y la consecuente guerra de la Independencia, la mala administración del reinado de Fernando VII y las continuas epidemias son las principales causas de esta crisis.

Esta tendencia comienza a variar hacia la mitad de la centuria debido al auge del comercio del vino y la consecuente inmigración hacia la ciudad ante la demanda de mano de obra, lo que provocará una rápida recuperación demográfica superando en 1857 los 50.000 habitantes. Debido a este importante comercio llegan a la ciudad en este siglo ya de forma abundante nuevos capitales, en parte procedentes del extranjero especialmente Inglaterra y Francia, cuyos miembros tienden a enlazar por matrimonio con los antiguos poseedores de la tierra, la nobleza tradicional, creando un nuevo tipo social: la alta burguesía.

El siglo XIX es para Jerez el siglo de las grandes mejoras en la calidad de vida y en los servicios públicos. Comienza a funcionar la primera línea de ferrocarril de Andalucía en 1854 y en 1869 llega a la ciudad el suministro de agua corriente procedente de los manantiales de Tempul.

El proceso desamortizador tuvo como consecuencia, como en el resto del país, que buena parte de los antiguos conventos se transformen y modifiquen su uso.

Por último y como principal elemento generador del cambio urbano, se ha de hacer especial mención a la eclosión industrial bodeguera. Desde principios del siglo XIX y como continuidad del fenómeno comenzado en el siglo anterior, el casco histórico se rodea de un circuito de grandes complejos bodegueros, compuestos no sólo de bodegas sino también de todas aquellas instalaciones necesarias para su funcionamiento. La configuración de esta “nueva” ciudad del siglo XIX condicionará el crecimiento urbano y será la causa de la peculiar fisonomía de Jerez durante el siglo XX.

3.2. El sector objeto de estudio

Como se ha expuesto con anterioridad el sector objeto de estudio se ubica extramuros de la ciudad histórica, aunque próximo a viales históricos de salida como la actual carretera A-480 Jerez-Sanlúcar, permanencia del antiguo camino hacia Rota.



Se trata de un sector parcialmente urbanizado cuya ocupación efectiva, por parte del hombre, se ha realizado en época reciente.

En el plano topográfico de 1825 se observa como se trata de un sector alejado del núcleo histórico, vinculado a actividades agrícolas (figura 5).



Figura 5. Plano topográfico de la ciudad de Jerez de 1825 de Francisco Javier Velázquez con ubicación aproximada del ámbito de estudio (fuente: <https://www.jerezsinfronteras.es/plano-topografico-xerez-1825>)

Un siglo más tarde el sector sigue dedicándose a actividades agrícolas, tratándose de una zona topográficamente baja por la que transcurría el antiguo trazado del arroyo La Loba quedando, por tanto, bajo la influencia del mismo, debiendo ser una zona poco apta para la ocupación como revela la ausencia de construcciones en el sector (figuras 6 y 7).



Figura 6. Detalle del Mapa Topográfico de 1917 publicado por la Dirección General del Instituto Geográfico y Estadístico en el que se ha enmarcado la zona objeto de estudio que, como se ve, se halla delimitada al oeste por la Cañada de La Loba y atravesada por el arroyo del mismo nombre.



QV2PR2R0U8K0R53

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

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

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022





Figura 7. Detalle del sector a mediados del siglo XX (Fuente: Vuelo americano 1956-1957 en <http://fototeca.cnig.es/>). Se observa cómo se hallaba atravesado por el trazado del arroyo La Loba que presentaba numerosos meandros.

No será en el último tercio del siglo XX cuando se empiece a edificar en la zona gracias al desvío y canalización del arroyo La Loba, construyéndose las bodegas que actualmente existen en esta zona (figura 8).

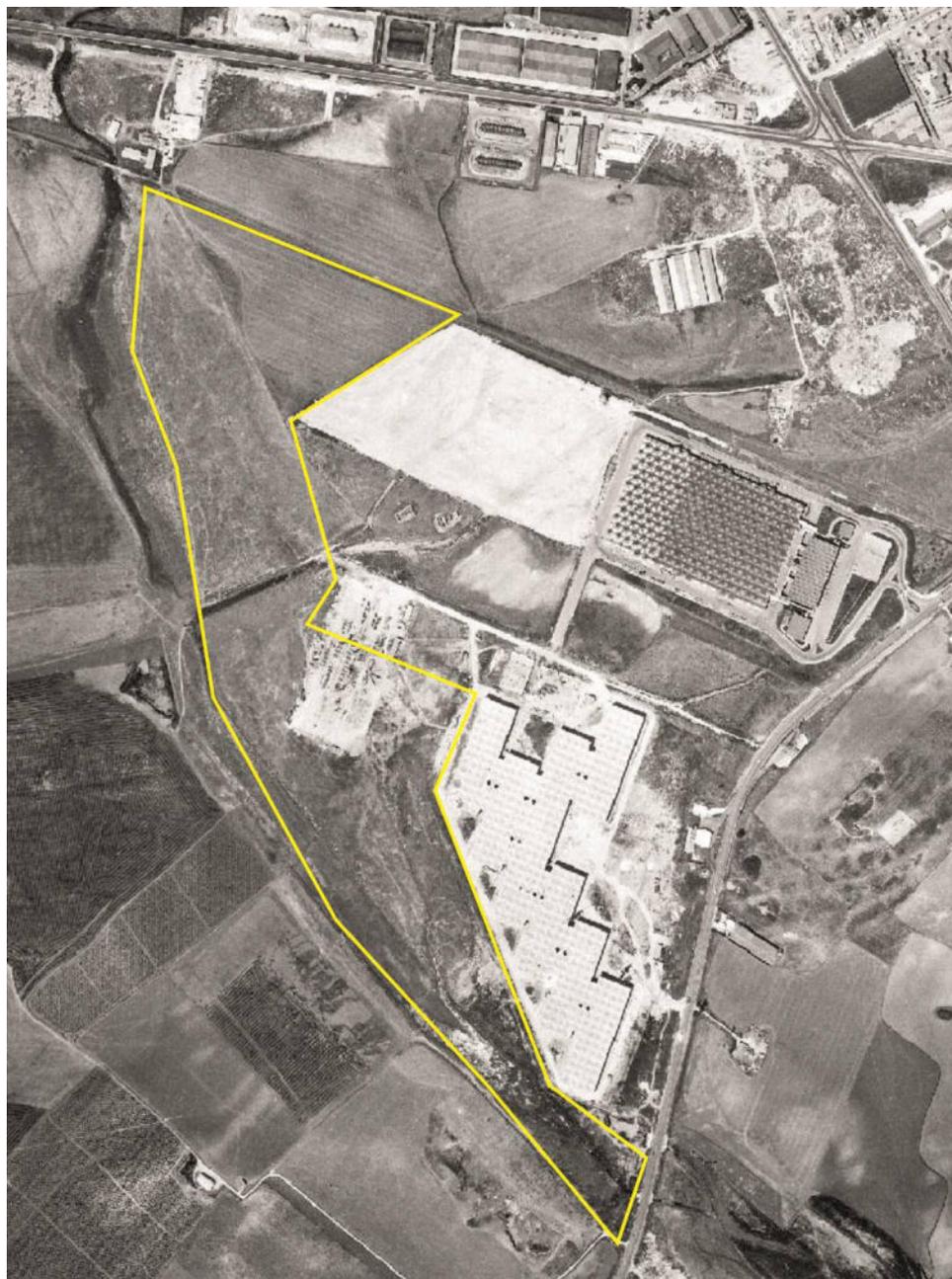
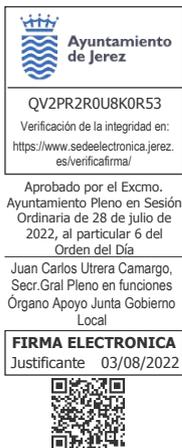


Figura 8. Detalle del sector en el vuelo fotogramétrico interministerial realizado entre 1973-1986 (Fuente: <http://fototeca.cnig.es/>). Se observa el desvío del arroyo La Loba y la construcción de las bodegas.



Figura 9. Comparativa de las ortofotos correspondientes a 1956 – 1973/1986-2020 en la que se observa la evolución del sector objeto de estudio en los últimos 70 años.

Pese a las obras de canalización el sector continúa bajo la influencia del arroyo La Loba, quedando parcialmente inundado cuando se producen fuertes lluvias como se puede observar en la imagen inferior.



Figura 10. Vista del sector desde el oeste tras las lluvias de enero de 2018. Se observa el cauce del arroyo La Loba cubierto del agua y la trasera de las bodegas de Williams & Humbert (fuente: <http://www.entornoajerez.com/2020/03/los-paisajes-del-agua-en-torno-jerez-un.html>)

Desde el punto de vista arqueológico, no se conoce la existencia de ningún yacimiento en el sector. Según el plano 13 de la Carta Arqueológica de Jerez de la Frontera, los yacimientos arqueológicos más cercanos a la zona objeto de estudio son los nº 4, 5, 6, 7 y 9.

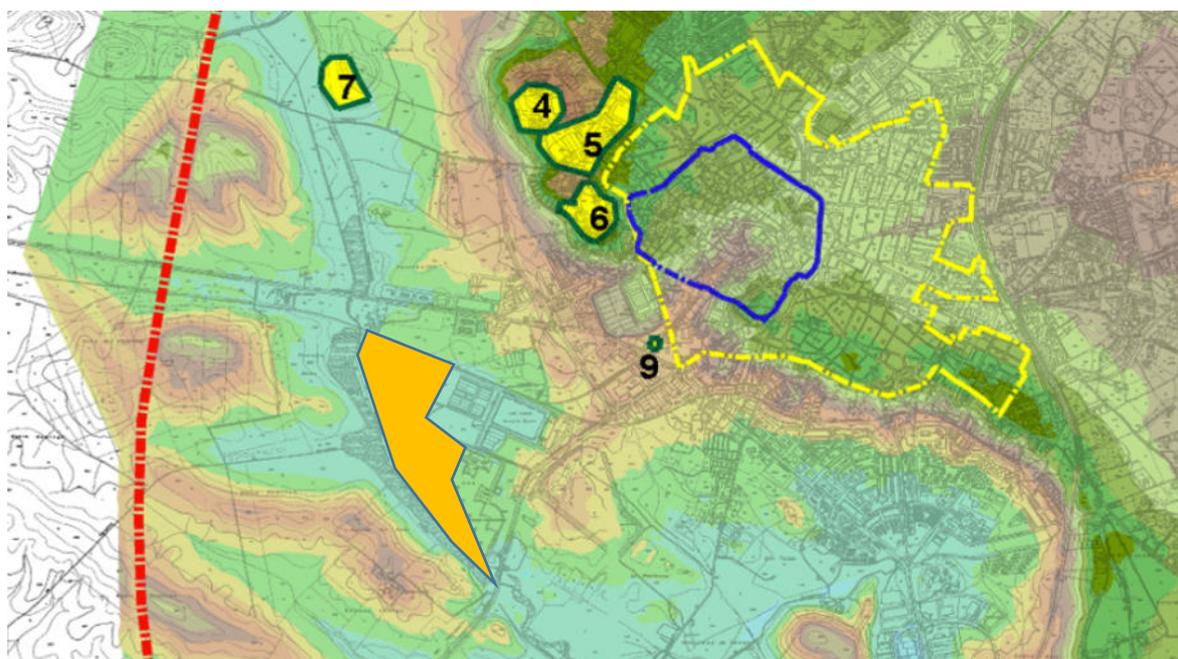


Figura 7. Detalle del Plano 13 de la Carta Arqueológica. Relación del sector objeto de estudio con el conjunto histórico y los yacimientos localizados en el Ámbito 3.

Consultado el catálogo de yacimientos arqueológicos aportamos una breve descripción de los mismos:

- Yac. 4: El Salobral. Alfar de época romana.
- Yac. 5: Picadueña Alta/Tempul. Silos correspondiente a la prehistoria reciente.
- Yac. 6: Picaduela Alta (Villa Victoria). Pozos de vertidos de época bajomedieval islámica, cristiana y modernos.
- Yac. 7: Cerro del Asno. En la antigua carretera a Sanlúcar. Posible asentamiento prehistórico.
- Yac. 9: Ermita de Guía. Siglos XVII-XIX.

4. DEFINICIÓN DE LOS OBJETIVOS DEL PROYECTO Y ADECUACIÓN METODOLÓGICA



QV2PR2R0U8K0R53

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

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

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022



4.1. Objetivos

El principal objetivo de la actividad arqueológica era comprobar la existencia de restos arqueológicos en superficie en el área afectada y, en caso positivo, evaluar la afección del proyecto de modificación del PGOU.

4.2. Planteamiento y metodología

Para la consecución de estos objetivos se planteó la realización de la Actividad Arqueológica Preventiva de Prospección Arqueológica Superficial con carácter intensivo.

Se ha llevado a cabo una prospección arqueológica superficial de carácter intensivo adecuada a la finca que nos ocupa, adaptándonos a los condicionantes del terreno. La prospección superficial intensiva implica cubrir la totalidad del área de estudio de manera homogénea, favoreciendo la detección y cuantificación de elementos aislados, así como de concentraciones de material arqueológico en superficie.

Para el análisis de la dispersión de materiales se ha dispuesto de un GPS por prospector. Esta herramienta permite precisar mediante coordenadas U.T.M., el límite de la dispersión de materiales en superficie, posibles concentraciones dentro del límite de dispersión de materiales, así como los elementos aislados que se hallen fuera de las posibles áreas delimitadas como yacimiento arqueológico. Durante la prospección se ha procedido a la documentación de materiales en superficie y al registro de los factores de accesibilidad, visibilidad, perceptibilidad, conservación y riesgo tanto en fichas como en planimetría. Éstos son los principales factores que serán registrados, y para valorar los resultados del trabajo y definir las medidas de consolidación preventiva y conservación se atenderá a la valoración y descripción de los siguientes aspectos en cada tramo:

Accesibilidad: el principal factor que puede influir en la accesibilidad al registro arqueológico en estos terrenos son los usos del suelo. Se ha utilizado una escala ideal

de 0 a 3. Valor 0 en caso de no existir posibilidad de acceso, 1 en caso de accesibilidad baja, 2 en caso de accesibilidad media y 3 en caso de total accesibilidad.

Visibilidad: se han tenido en cuenta aquellos factores que pueden dificultar la visibilidad de cualquier tipo de restos. Comúnmente es la vegetación el principal inconveniente a tener en cuenta, aunque es necesario tener presente otros posibles factores derivados del clima, como la presencia de láminas de agua o nieve o la propia falta de luz. Por otro lado, es necesario tener en cuenta las dificultades derivadas de la actividad antrópica, como la presencia de cultivos, basuras contemporáneas o cualquier otro elemento que dificulte la visión.

Se ha utilizado una escala ideal de 0 a 3. Valor 0 en caso de no existir visibilidad, 1 en caso de visibilidad baja, 2 en caso de visibilidad media y 3 en caso de total visibilidad. En principio la visibilidad se valora en 3.

Perceptibilidad: se ha valorado la capacidad de percepción de los restos arqueológicos durante los trabajos teniendo en cuenta el substrato sobre el que éstos asientan. Se ha utilizado una escala ideal de 0 a 3. Valor 0 en caso de no existir capacidad de percepción, 1 en caso de perceptibilidad baja, 2 en caso de dificultad media y 3 en caso de total perceptibilidad.

Conservación y riesgo: en el caso de aparición de restos arqueológicos se contemplaba valorar el grado de conservación de los restos muebles e inmuebles que se localicen y el riesgo al que están expuestos. Para ello se preveía utilizar una escala ideal de 0 a 3. Valor 0 en caso de ausencia de riesgos, 1 en caso de riesgo bajo, 2 en caso de riesgo medio y 3 en caso de alto riesgo.

4. 3. Sistema de registro arqueológico:

La documentación obtenida ha quedado registrada en las fichas confeccionadas por la empresa ARQUEOLOGÍA Y GESTIÓN S. L.

Asimismo, se ha realizado un exhaustivo registro gráfico mediante la elaboración de planimetría a escala georeferenciada y la realización de fotografías en soporte digital durante el desarrollo de los trabajos.

Se ha tomado como unidad de prospección el área de actuación de la Modificación del PGOU proyectada.

5. MEDIDAS PREVENTIVAS DE CONSERVACIÓN, EMBALAJE Y ALMACENAMIENTO DE LOS MATERIALES RECUPERADOS

No se han recogido materiales



QV2PR2R0U8K0R53

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

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

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022



6. PERSONAL Y MEDIOS.

Para la ejecución de los trabajos señalados ha sido necesaria la presencia de un arqueólogo de campo en calidad de director y un arqueólogo técnico.

Datos personales del equipo técnico:

ARQUEÓLOGO DIRECTOR: Víctor José Rodríguez Zamora con DNI 30810853-F y nº de colegiado 3036 y domicilio a efectos de notificación en calle Tránsito nº 8, 41420, Fuentes de Andalucía, Sevilla. Tlf. 675042125 y em-mail: victorjrodriguez.zamora@gmail.com

ARQUEÓLOGO TÉCNICO: Araceli Rodríguez Azogue, arqueóloga col. 5044.

CONSULTORA DE ARQUEOLOGÍA: ARQUEOLOGÍA Y GESTIÓN S.L.

Araceli Rodríguez Azogue, arqueóloga col. 5044 y Álvaro Fernández Flores, arqueólogo colegiado 5.502, C/ Tránsito nº 8, 41420, Fuentes de Andalucía, Sevilla.

7. DESARROLLO DE LA INTERVENCIÓN Y RESULTADOS

La actividad arqueológica se ha desarrollado entre los días 13 y 15 de febrero de 2021.

Para la descripción de los trabajos y de los resultados hemos organizado la exposición en base a cada una de las parcelas objeto de estudio.

- AV SANLUCAR 1(Z) Suelo 11408 JEREZ DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

- Referencia catastral: 4326002QA5642E0001OZ
- Clase: Urbano
- Uso principal: Suelo sin edif.
- Localización: CR MADRID-CADIZ, JEREZ DE LA FRONTERA (CÁDIZ)
- Superficie gráfica: 28.419 m²

Se trata de la parcela de planta triangular situada al norte del sector objeto de estudio. Topográficamente presenta un ligero descenso desde esta zona hacia el oeste, punto en el que se encontraría el antiguo trazado del arroyo La Loba. De hecho, esta zona se encuentra clasificada como zona inundable y de dominio hidráulico en el plano de la propuesta de la modificación del PGOU.

Al norte se halla delimitada por la Avenida de Roma desde donde se accede fácilmente, al sur limita con instalaciones industriales y al oeste el límite de la parcela coincide con el antiguo trazado del arroyo La Loba.

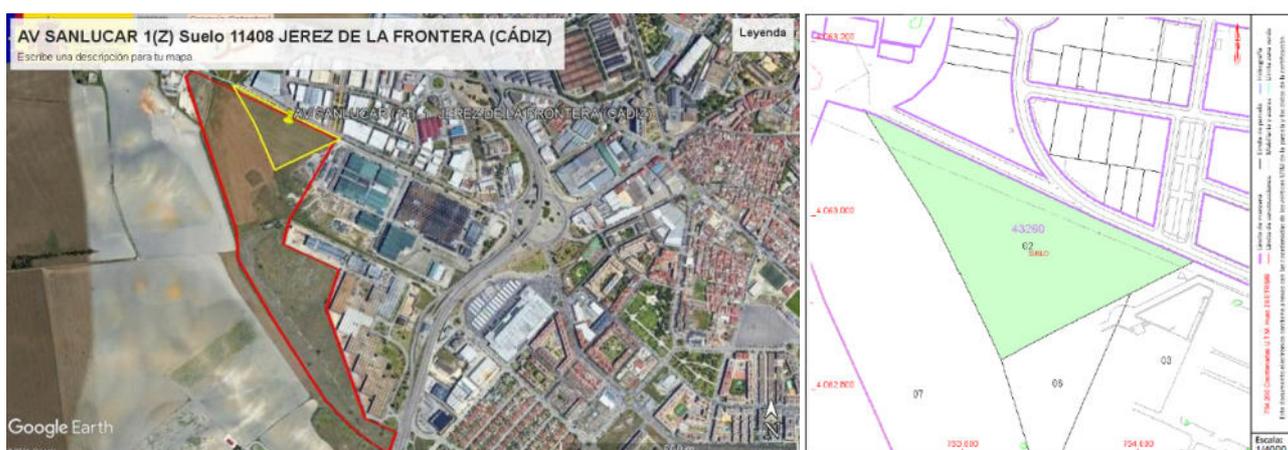


Figura 8. Localización de la parcela 4326002QA5642E0001OZ.

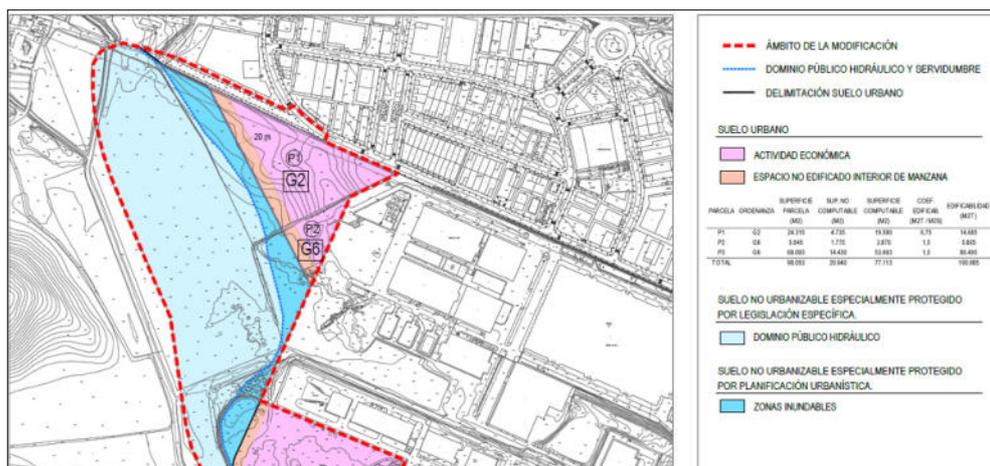


Figura 9. Detalle del plano de ordenación 01 aportado en el la propuesta de Modificación del PGOU.

Accesibilidad: la parcela se localiza al borde de la Avenida de Rora de Jerez de la Frontera por lo la accesibilidad ha sido muy buena quedando valorada en 3.

Visibilidad: en el momento de la prospección la parcela se hallaba arada aunque sin cultivar. En la zona más baja se encontraba parcialmente cubierta de agua lo que ha dificultado la visibilidad por lo que se valora en 1,5 m.

Perceptibilidad: la perceptibilidad ha sido buena ya que las recientes lluvias habían lavado el terreno pudiéndose diferenciar los materiales presentes en la superficie del terreno por lo que la perceptibilidad se ha valorado en 3.

No se han detectado restos arqueológicos en superficie. Únicamente se apreciaban cantos rodados de diferentes tamaños y, ocasionalmente, restos constructivos de época contemporánea.

Conservación y riesgo: dada la ausencia de elementos arqueológicos no se han valorado estos factores.

Conclusiones: desde el punto de vista arqueológico la parcela ofrece resultados negativos. Posiblemente su proximidad al antiguo cauce del arroyo La Loba y la inundabilidad de las zonas más bajas de la misma hizo de esta parcela una zona poco apta para la ocupación humana.

 Ayuntamiento de Jerez

QV2PR2R0U8K0R53
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

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

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022



Figura 10. Vista general de la parcela desde el sur en la que se observa la Avenida de Rota, con las edificaciones levantadas en esta zona, que conforma el límite norte de la misma.



Figura 11. Vista del sector este de la parcela. Se observa en el extremo la lámina de agua existente en este punto y que coincide con el antiguo trazado del arroyo La Loba.



Figura 12. Detalle de la superficie de la parcela en la que se aprecian los materiales presentes consistentes en gravas y restos constructivos contemporáneos.

- CR MADRID-CADIZ Suelo11407 JEREZ DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

- Referencia catastral: 4326007QA5642E0000UB
- Clase: Urbano
- Uso principal: Suelo sin edif.
- Localización: CR MADRID-CADIZ, JEREZ DE LA FRONTERA (CÁDIZ)
- Superficie gráfica 71.495 m²

Se trata de una parcela de planta rectangular situada al noroeste del sector objeto de estudio. Presenta una topografía llana que engloba parte del antiguo trazado del arroyo La Loba que en el plano aportado en la propuesta de modificación esta parcela se encuentra clasificada como zona inundable. De hecho, en el momento de la prospección, tras las recientes lluvias, la parcela se hallaba prácticamente inundada en su totalidad, a excepción de ciertas zonas en las que se encontraba parte de los tubos de canalización del arroyo o vertidos de gran porte de elementos constructivos contemporáneos.

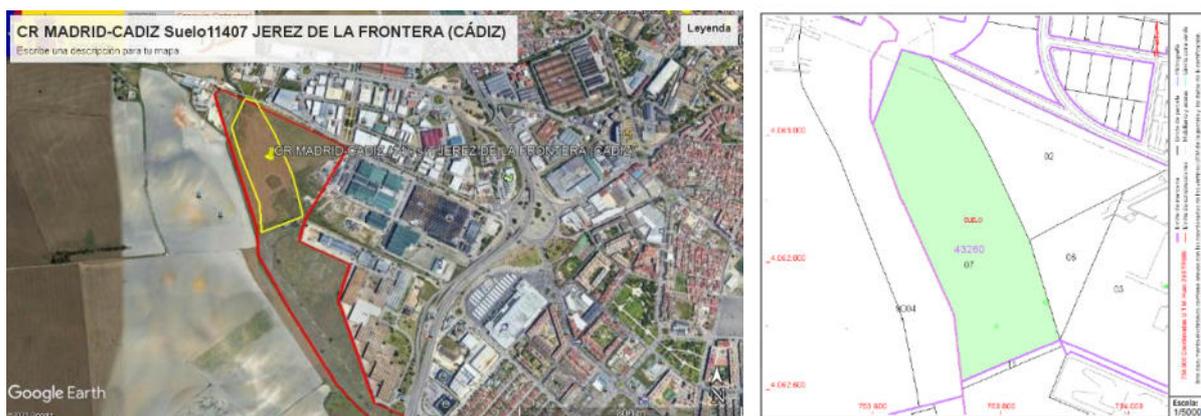


Figura 13. Localización de la parcela 4326007QA5642E0000UB.

Accesibilidad: a la parcela se accede por un camino de servicio existente entre la parcela correspondiente a las bodegas Williams & Humbert y González Byass, por lo que hemos clasificado la accesibilidad con un valor 3.

Visibilidad: en el momento de la prospección la parcela se hallaba inundada en su mayor parte y con vegetación herbácea. También encontramos numerosos vertidos de escombros de época contemporánea por lo que la visibilidad se ha calificado como muy baja 0,5.

Perceptibilidad: la perceptibilidad ha sido baja debido a la presencia de lámina de aguas, vegetación y escombros. Se ha clasificado en 0,5.

No obstante, el hecho de que se encuentre dentro del antiguo trazado del arroyo La Loba, por tanto en una zona de inundación, hace que consideremos que se trata de una zona no apta para la ocupación humana.

Conservación y riesgo: dada la ausencia de elementos arqueológicos no se han valorado estos factores.

Conclusiones: desde el punto de vista arqueológico la parcela ofrece resultados negativos.



Figura 14. Acceso a la parcela.



QV2PR2R0U8K0R53

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

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

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022



Figura 15. Lámina de agua que cubriría gran parte de la parcela.



Figura 16. Zona con vegetación herbácea y vertido de escombros de época contemporánea.

- CR MADRID-CADIZ Suelo, 11407 JEREZ DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

- Referencia catastral: 4326009QA5642E0000WB
- Clase: Urbano
- Uso principal: Suelo sin edif.
- Localización: CR MADRID-CADIZ, JEREZ DE LA FRONTERA (CÁDIZ)
- Superficie gráfica: 73.449 m2

Se trata de una parcela de planta irregular que limita al este con las bodegas Williams & Humbert, al norte con la parcela 4326007QA5642E0000UB, al sur con la parcela 4326010QA5642E0000UB y al este con el actual cauce canalizado del arroyo La Loba. La topografía actual que ofrece la parcela corresponde a un cúmulo artificial de escombros que han aumentado la cota de suelo.

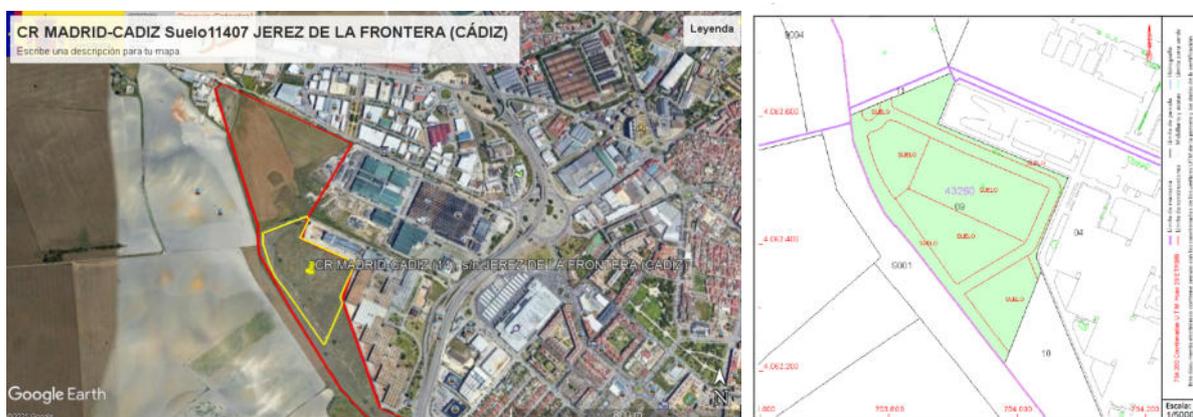


Figura 17. Localización de la parcela 4326009QA5642E0000WB

Accesibilidad: a la parcela se accede por un camino de servicio existente entre la parcela correspondiente a las bodegas Williams & Humbert y González Byass, por lo que hemos clasificado la accesibilidad con un valor 3.

Visibilidad: en el momento de la prospección la parcela se completamente cubierta de vegetación herbácea. No obstante, ésta no impedía comprobar que toda la parcela se hallaba cubierta por escombros que formaban acumulaciones de considerable potencia por lo que la valoración de este factor ha sido de 2.

Perceptibilidad: la perceptibilidad ha sido baja debido a la presencia de grandes depósitos de escombros. Se ha clasificado en 0.

Conservación y riesgo: dada la ausencia de elementos arqueológicos no se han valorado estos factores.

Conclusiones: desde el punto de vista arqueológico la parcela ofrece resultados negativos. De existir restos arqueológicos, lo cual consideramos improbable dado que por ella transcurría también parte del cauce del arroyo La Loba, estarían bajo varios metros de escombros.

**Ayuntamiento de Jerez**

QV2PR2R0U8K0R53
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

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

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022



Figura 18. Vista de la parcela desde el norte en la que se puede apreciar el aumento de cota debido a la presencia de grandes vertidos de escombros.



Figura 19. Vista general de la parcela en la que se aprecian los acúmulos de escombros.



Figura 20. Vista de la parcela en las proximidades de las bodegas en la que se observa el depósito de escombros.



Figura 21. Detalle de la zona próxima al cauce del arroyo en la que también se observa el acúmulo de escombros.

- CR MADRID-CADIZ Suelo, 11407 JEREZ DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

- Referencia catastral: 4326010QA5642E0000UB
- Clase: Urbano
- Uso principal: Suelo sin edif.
- Localización: CR MADRID-CADIZ, JEREZ DE LA FRONTERA (CÁDIZ)
- Superficie gráfica: 28.419 m²

Se trata de una parcela de planta irregular que limita al este con las bodegas Williams & Humbert, al norte con la parcela 4326009QA5642E0000WB, al sur con la carretera Madrid-Cádiz y al este con el actual cauce canalizado del arroyo La Loba. La topografía actual que ofrece la parcela corresponde, al igual que en el caso anterior, a un cúmulo artificial de escombros que han aumentado la cota de suelo.

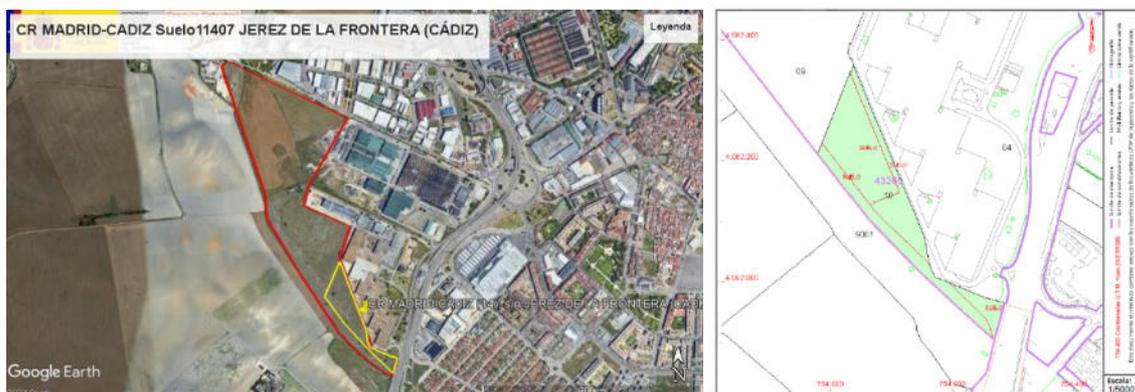


Figura 22. Localización de la parcela 4326010QA5642E0000UB

Accesibilidad: a la parcela se accede la carretera Madrid-Cádiz, por lo que hemos clasificado la accesibilidad con un valor 3.

Visibilidad: en el momento de la prospección la parcela se completamente cubierta de vegetación herbácea. No obstante, ésta no impedía comprobar que toda la parcela se hallaba cubierta por escombros que formaban acumulaciones de considerable potencia por lo que la valoración de este factor ha sido de 2.

Perceptibilidad: la perceptibilidad ha sido baja debido a la presencia de grandes depósitos de escombros. Se ha clasificado en 0.

Conservación y riesgo: dada la ausencia de elementos arqueológicos no se han valorado estos factores.

Conclusiones: desde el punto de vista arqueológico la parcela ofrece resultados negativos. De existir restos arqueológicos, lo cual consideramos improbable dado que por ella transcurría también parte del cauce del arroyo La Loba, estarían bajo varios metros de escombros.

**Ayuntamiento de Jerez**

QV2PR2R0U8K0R53
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

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

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022



Figura 23. Vista de la parcela desde el norte. En primer plano se observa el acúmulo de escombros.

8. VALORACIÓN Y PROPUESTA DE CONSERVACIÓN

Como se ha expuesto detalladamente en el apartado anterior los resultados de la prospección arqueológica son negativos.

Nos encontramos ante una zona de influencia del arroyo La Loba, poco apto para la ocupación humana y que en los últimos 70 años se ha visto sometido a diferentes tipos de actuaciones que han modificado tanto la topografía como el paisaje de la zona: entubación del arroyo, vertidos de escombros para el aumento de la cota de uso para evitar las inundaciones, construcción de las bodegas, etc (figura 24, ver apartado de contexto histórico).



Figura 24. Comparativa de las ortofotos correspondientes a 1956 – 1973/1986-2020 en la que se observa la evolución del sector objeto de estudio en los últimos 70 años.

Es por ello que consideramos viable la Modificación del PGOU de Jerez de la Frontera para el Sector G-03 Rancho del Raho y que no es necesario establecer medidas de conservación / protección.

No obstante, hay que señalar que, si en el transcurso de los trabajos se documentasen restos arqueológicos, esta circunstancia debe ser puesta en conocimiento de la administración competente según artículo 50, título V de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía.



QV2PR2R0U8K0R53

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

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

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022



9. PLANIMETRÍA



QV2PR2R0U8K0R53
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

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

Juan Carlos Ultera Camargo,
Sede Gral Pleno en funciones
Órgano Apoyo Junta Gobierno Local

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022



----- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

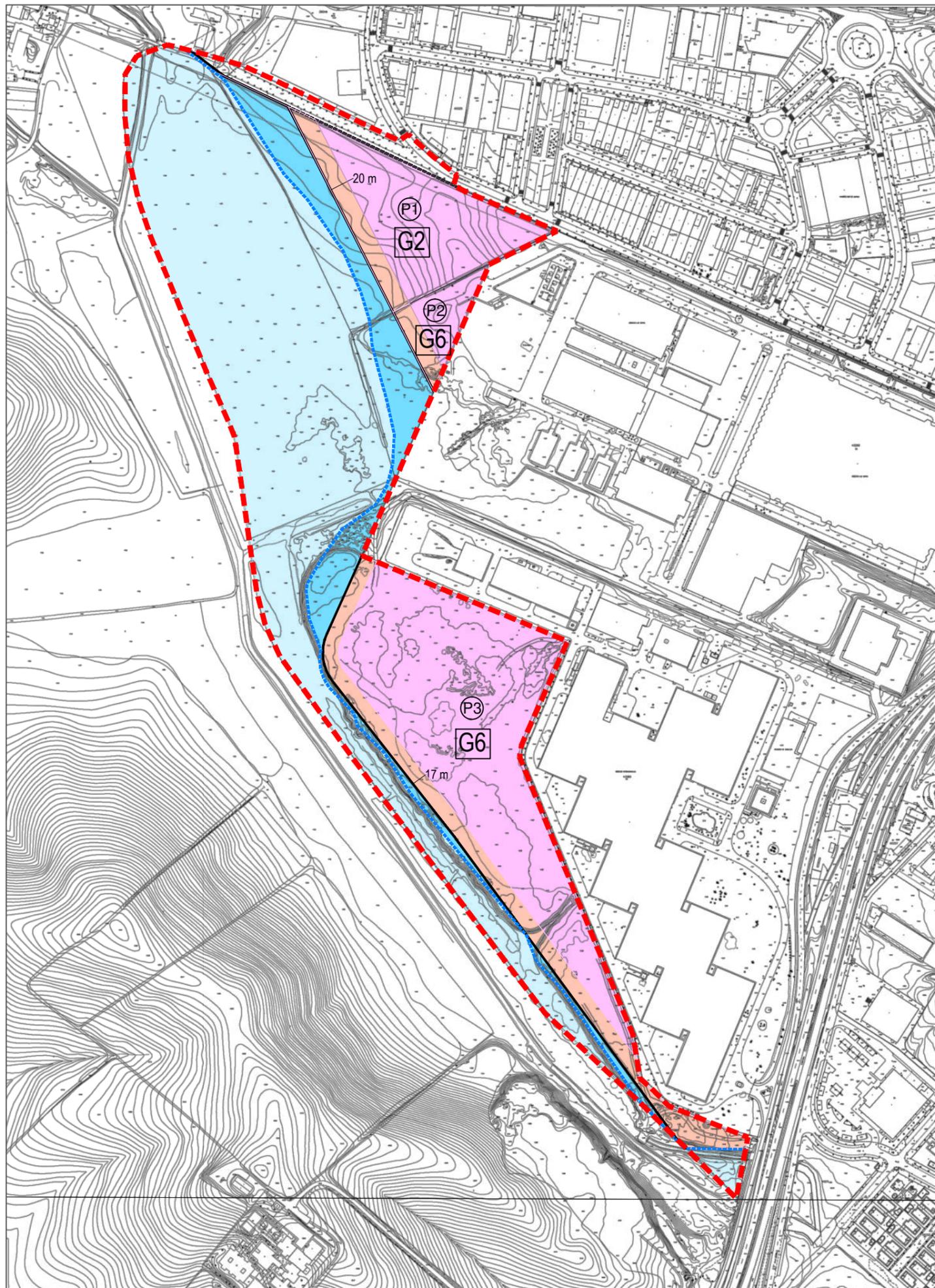
DOCUMENTO BORRADOR

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

INF-01 LOCALIZACIÓN
ESCALA 1/20.000

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

Promotor: EXMO. AYTO. DE JEREZ DE LA FRONTERA
BODEGAS WILLIAMS-HUMBERT SA. CIF:A11606779



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

SUELO URBANO

- ACTIVIDAD ECONÓMICA
- ESPACIO NO EDIFICADO INTERIOR DE MANZANA

PARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE PARCELA (M2)	SUP. NO COMPUTABLE (M2)	SUPERFICIE COMPUTABLE (M2)	COEF. EDIFICAB. (M2T / M2S)	EDIFICABILIDAD (M2T)
P1	G2	24.315	4.735	19.580	0,75	14.685
P2	G6	5.845	1.775	3.870	1,5	5.805
P3	G6	68.093	14.430	53.663	1,5	80.495
TOTAL		98.053	20.940	77.113		100.985

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

ORD-1 PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

ESCALA 1/5.000

Febrero 2020

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

Promotor:

BODEGAS WILLIAMS-HUMBERT SA. CIF:A11606779



QV2PR2R0U8K0R53

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

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

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 03/08/2022



Asunto: Comunicación Resolución

D. Victor J. Rodríguez Zamora
C/ Fray Isidoro de Sevilla n.º 66, 2
41009 SEVILLA

RESOLUCIÓN DE LA DELEGADA TERRITORIAL DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA DE CÁDIZ, DE FINALIZACIÓN Y ACEPTACIÓN DE MEMORIA FINAL DE LA ACTIVIDAD ARQUEOLÓGICA PREVENTIVA EN LOS TERRENOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA SECTOR G-03 RANCHO DEL RAHO. JEREZ DE LA FRONTERA (CÁDIZ).

REF. SBBCC/JMPA/ATP

EXPT. 14/21 (1388)

Mosaico: 11622

EXAMINADO el expediente tramitado al efecto, se resuelve de acuerdo con los siguientes antecedentes de hecho y fundamentos de derecho.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Con fecha 21 de enero de 2021 la Delegada Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico autoriza la actividad arqueológica preventiva bajo la dirección del arqueólogo D. Victor J. Rodríguez Zamora como director de la intervención arqueológica y BODEGAS WILLIAMS & HUMBERT, S.A, como promotor.

SEGUNDO. Los trabajos comenzaron el 13 de febrero de 2021 y finalizaron el 15-02-2021, presentándose con fecha 21 de febrero de 2021 la Memoria preliminar/final de la actuación y el libro diario de intervención arqueológica.

TERCERO. Con fecha 08/03/2021 una vez revisada la memoria preliminar y final de la intervención se emite informe favorable al respecto por la arqueóloga del Departamento de Protección del Patrimonio Histórico de esta Delegación Territorial, D^a. Ana María Troya Panduro.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. La Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, en el Título V sobre el Patrimonio arqueológico, establece en el artículo 52, la necesidad de la previa autorización de la Consejería de Cultura para la realización de todo tipo de excavaciones y prospecciones arqueológicas, estructuras o subacuáticas; el análisis de estructuras emergentes; la reproducción y estudio de arte rupestre; las labores de consolidación, restauración y restitución arqueológicas; las actuaciones de cerramiento, vallado, cubrición y documentación gráfica, así como el estudio con metodología arqueológica de los materiales arqueológicos depositados en los museos de Andalucía. De igual modo, la Disposición Dero-



C/ Cánovas del Castillo, 35.
11001 Cádiz.
T: 956 00 94 00 | F: 956 00 94 45
informacion.dpcadiz.ccul@juntadeandalucia.es



Código: RXPm647PFIRMAzE77Q6gJ0FM89VU1.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

FIRMADO POR	MERCEDES COLOMBO ROQUETTE	FECHA	09/03/2021
ID. FIRMA	RXPm647PFIRMAzE77Q6gJ0FM89VU1	PÁGINA	1/2



gatoria única establece la vigencia de los Reglamentos dictados para la Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía, en la medida que no se opongan a lo establecido en la Ley 14/2007.

SEGUNDO. De conformidad con lo establecido en el artículo 48.3 del Decreto 19/95 de 7 de febrero de Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía y en virtud de competencias atribuidas por el artículo 33 del Decreto 168/03 de 17 de junio de Reglamento de Actividades Arqueológicas, a propuesta del Jefe de Servicio de Bienes Culturales,

RESUELVE

PRIMERO. Dar por finalizados los trabajos arqueológicos de prospección arqueológica superficial llevados a cabo en los terrenos afectados por la modificación puntual del PGOU de Jerez de la Frontera sector G-03 Rancho del Raho. Jerez de la Frontera (Cádiz), no siendo necesario adoptar medidas de preservación en la zona objeto de estudio, al no haberse localizado estructuras o elementos de carácter arqueológico que nos indiquen la existencia de un yacimiento en la zona, ni el establecimiento de nuevas medidas correctoras.

SEGUNDO. Autorizar, en el ámbito de nuestras competencias, la procedencia de la Memoria Preliminar y final de la intervención arqueológica preventiva, prospección arqueológica superficial para el proyecto de "Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera sector G-03 Rancho del Raho. Jerez de la Frontera (Cádiz)", bajo la dirección de D. Victor J. Rodríguez Zamora a efectos de lo previsto en el artículo 33 y 35 del Decreto 168/03, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

TERCERO. De acuerdo con el artículo 32.1 y 32.2 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía se determina que no existe impedimento alguno para el inicio del proyecto en los terrenos afectados por la modificación puntual del PGOU de Jerez de la Frontera sector G-03 Rancho del Raho. Jerez de la Frontera (Cádiz)".

Contra esta resolución, que no agota la vía administrativa, podrá interponer Recurso de Alzada en el plazo de UN MES, a contar desde el día siguiente de la notificación, bien ante la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico, bien ante esta Delegación Territorial, de acuerdo con lo dispuesto en los arts. 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 01 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

LA DELEGADA TERRITORIAL DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO

Por delegación de competencias, Resolución 11 de noviembre de 2016 (Boja nº 222, de 18 de noviembre)

Mercedes Colombo Roquette

S A L I D A	JUNTA DE ANDALUCIA CONSEJERÍA DE CULTURA Y PAT.HCO.
	202199900487043 - 10/03/2021
	Registro Auxiliar Serv. Bienes Culturales Cádiz CADIZ

Código:RXPMw647PFIRMAzE77Q6gJ0FM89VUL

Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma>

FIRMADO POR	MERCEDES COLOMBO ROQUETTE	FECHA	09/03/2021
ID. FIRMA	RXPMw647PFIRMAzE77Q6gJ0FM89VUL	PÁGINA	2/2



Ayuntamiento
de Jerez

QV2PR2R0U8K0R53

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

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

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

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 03/08/2022

