DOCUMENTO TRAS INFORMES SECTORIALES - JUNIO 2.012

PLAN ESPECIAL DE LA ZONA DE HUERTOS DE OCIO DE LA BARCA ESTE - JEREZ

DOCUMENTO TRAS ALEGACIONES

Ayuntamiento de Jerez
Urbanismo

AREA DE PLANEAMIENTO URBANO

ABRIL 2011

I N D I C E

1.- MEMORIA

1.- Preliminares
- 1.- Encargo del plan especial de reforma interior
- 2.- Localización
- 3.- Situación jurídica

2.- Antecedentes históricos: el Jerez Rural y los Huertos de Ocio

3.- Determinaciones del Plan General

4.- Justificación de la procedencia de formulación en la Revisión-Adaptación del PGOU.

5.- Estructura de la propiedad.

6.- Estado actual
- 1.- Topografía
- 2.- Climatología
- 3.- Características medioambientales
- 4.- Vegetación y edificación
- 5.- Accesos y caminos existentes

7.- Objetivos y criterios de la Ordenación

2.- ORDENANZAS

Título Primero: Generalidades y Terminología de conceptos

1.- Preliminares
2.- Ámbito de aplicación y obligatoriedad
3.- Documentación y grado de vinculación

Título Segundo: Régimen urbanístico del suelo

CAPÍTULO PRIMERO: Calificación del suelo

4.- Régimen urbanístico del suelo
5.- Clasificación y Calificación del suelo

CAPÍTULO SEGUNDO: Desarrollo y ejecución del Plan Especial

6.- Ámbitos de gestión
7.- Proyectos de mejora de Servicios

Título Tercero: Normas de edificación

CAPÍTULO PRIMERO: Condiciones técnicas

8.- Obras de edificación

CAPÍTULO SEGUNDO: Condiciones para las edificaciones

9.- Alcance y contenido de este capítulo

Sección 1: Condiciones generales de uso

10.- Usos y calificación

Sección 2: Sección 2: Condiciones Generales de la Edificación, estética y de composición

11.- Condiciones de parcela
12.- Condiciones de situación y forma de los edificios
13.- Condiciones de cerramiento de las parcelas
14.- Condiciones de estética
15.- Condiciones de calidad e higiene
16.- Condiciones de dotaciones y servicios
17.- Condiciones de seguridad
18.- Condiciones ambientales
19.- Condiciones especiales para las edificaciones en la zona inundable.

CAPÍTULO TERCERO: Revisiones periódicas y control del desarrollo del ámbito

20.- Plan anual de inspección y control.

3.-ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

Previsión de los costes de acondicionamiento de caminos e infraestructuras existentes

3.1.- Coste de los viales
- 1.- Superficie de caminos del plan Especial
- 2.- Cálculo del factor de repercusión

3.2.- Resumen de costes

4.- PLAN DE ETAPAS

5.- PLANOS DE INFORMACION

1.- Situación
2.1- Situación en el PGOU
2.2- Unidades ambientales en el EIA del PGOU
3.- Delimitación e identificación de ámbitos
4.1.- Estado actual – topográfico- Infraestructuras y edificaciones existentes ámbito a)
4.2.- Estado actual – topográfico- Infraestructuras y edificaciones existentes ámbito b)
4.3.- Estado actual – topográfico- Infraestructuras y edificaciones existentes ámbito c)
5.1.- Fotografía aérea ámbito a)
5.2.- Fotografía aérea ámbito b)
5.3.- Fotografía aérea ámbito c)
6.1.- Estructura de la propiedad ámbito a)
6.2.- Estructura de la propiedad ámbito b)

6.3.- Estructura de la propiedad ámbito c)

6.- PLANOS DE ORDENACIÓN

1.1.- Ordenación general ámbito a) Granja de Berlanguilla
1.2.- Ordenación general ámbito b) Segunda de Berlanguilla
1.3.- Ordenación general ámbito c) Primera de Berlanguilla

7.- FOTOGRAFÍAS DE ESTADO ACTUAL DE EDIFICACIONES Y CAMINOS

MEMORIA

1.- Preliminares

1.1.- Encargo del plan especial de reforma interior

La redacción del presente Plan Especial de la Zona de Huertos de Ocio de "La Barca Este", se encarga por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.

1.2.- Localización

El ámbito del Plan Especial coincide con el señalado en el Plan General para la zona de "Huertos de Ocio" que se localizan al este del núcleo urbano de La Barca de la Florida, a ambos márgenes de la Carretera de Jerez a San José del Valle “A-2003” (Red Complementaria de las carreteras de la Red Autonómica) - y en el cruce de ésta con la CA- 4105.

La superficie total del ámbito del Plan Especial asciende por tanto a 471.368 m^2, contando con un total de 112 parcelas catastrales.

1.3.- Situación jurídica

El presente Plan Especial, redactado de oficio por la Delegación de Urbanismo del Ayuntamiento de Jerez, se denomina Plan Especial de la Zona de Huertos de Ocio de "La Barca Este" en el Suelo No Urbanizable del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera.

Se aprobó inicialmente por Junta de Gobierno Local el 17 de diciembre de 2010, publicándose posteriormente en Diario de 11 de enero de 2011 y en BOP de 24 de febrero de 2011.

Tras el periodo de exposición al público se presentó alegación por parte de la Asociación de Huerteros, lo que obligó a llevar a cabo cambios no sustanciales en el documento.

Dicho documento fue remitido a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda el 19 de octubre de 2011, la cual emitió informe con fecha 7 de diciembre de 2011 en el que se indicaba que se aportaran una serie de informes, a saber:

- Acuerdo del Ayuntamiento mediante el que se estimen o desestimen las alegaciones presentadas y certificación de la Secretaría General de la no existencia de modificaciones sustanciales respecto a lo aprobado inicialmente.

- Informe vinculante de Valoración Ambiental de acuerdo con lo establecido en el Anexo I, apartado 12.5 de la Ley 7/2007 GICA.

- Informe preceptivo y vinculante de la Agencia de medio Ambiente y Agua de la Junta de Andalucía de conformidad con lo recogido en el artículo 42 de la Ley 9/2010 de Aguas.

- Informe preceptivo y vinculante del organismo competente de la Diputación Provincial respecto a la posible afección de la carretera CA-4105 y sus zonas de protección en virtud de lo establecido en el artículo 35 de la Ley 8/2001 de Carreteras.

- Informe preceptivo y vinculante del servicio de carreteras de la Junta de Andalucía respecto a la posible afección de la carretera A-2003 y sus zonas de protección en virtud de lo establecido en el artículo 35 de la Ley 8/2001 de Carreteras.

Para la redacción del presente Plan Especial se han tenido en cuenta tanto las alegaciones como los Informes mencionados, sin producirse cambios sustanciales. También se han observado

las disposiciones, normas y directrices que en tal sentido contiene el PGOU de Jerez de la Frontera. Igualmente se observan para su redacción los siguientes textos legales:

- Ley 7/2002 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía. BOJA nº154 de 31 de Diciembre de 2002.

- Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre el Régimen del suelo y Ordenación Urbana. Decreto 2187/78 de 23 de junio BOE 223 de 18 de septiembre de 1.978.

- Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado por Decreto 60/2010 de 16 de marzo.

2.- Antecedentes Históricos: el Jerez rural y los Huertos de Ocio.

A mediados del XIX, Jerez seguía siendo uno de los principales enclaves de Andalucía y referente en el ámbito nacional. La importancia de sus exportaciones vinícolas y su relevante papel en materia agraria le conferían esta propiedad.

Su pujante economía y el dinamismo de su sociedad le conferían caracteres distintivos y le abrían la puerta a la modernidad. No en vano, desde los años setenta ya disponía de agua potable canalizada desde el Tempúl y “el bombo”, un tranvía arrastrado por caballos, transportaba a los pasajeros desde la plaza del Arenal hasta la puerta de Sevilla pasando por la Estación ferroviaria.

El núcleo principal de Jerez, donde se concentraba la mayoría de los habitantes del término municipal, había perdido sus murallas y se ensanchaba por la calle Porvenir hacia el ferrocarril albergando en su seno, tanto a una cúspide de propietarios, labradores y bodegueros, como a una variada gama de medianos y pequeños burgueses, artesanos, campesinos, pequeños propietarios, fundamentalmente de viñas, y trabajadores urbanos más o menos especializados.

Junto a ellos se encontraba una burguesía vinculada a la industria vinícola y una extensa base de más de 10.000 jornaleros que vendían la única “propiedad” de que disponían: su fuerza de trabajo.

La Industria vinícola y la actividad agraria eran los principales sectores productivos del Jerez del XIX, pues apenas estaban presentes los sectores que se identifican con la revolución industrial, como el textil o la metalurgia. Esa industria vinícola, además, proporcionaba la fisonomía de la ciudad pues eran las numerosas bodegas las que daban el aspecto inconfundible que todavía hoy, caracteriza a Jerez.

EL JEREZ RURAL

En los alrededores de Jerez eran los pagos de viñas los que predominaban. Pagos concentrados alrededor de la ciudad en un radio de unos ocho kilómetros, cultivados por un gran número de pequeños propietarios que vendían su producción a los bodegueros de la ciudad.

Más lejos se encontraban los grandes cortijos dedicados al cereal, con dehesas y algunos olivares, provistos de edificaciones, hornos de pan, almacenes, cuadras, establos y gañanías. Esta zona (al este y sur de la ciudad) se caracterizaba por su alta concentración de la propiedad (sólo 27 personas poseían más del 40% de la superficie agraria), y la presencia de labradores que las arrendaban para su cultivo. Sobre esta base se encontraban una masa importante de jornaleros temporeros.

Aún más distantes, lindando con el sistema montañoso Bético, las sierras del Valle, de la Sal y de las Cabras, hasta los Montes de Propios, predominaban las dehesas, los alcornocales y los aprovechamientos forestales.

Además de la ciudad, lo que llamamos núcleo principal, en este extenso término municipal, existían otros núcleos, al principio muy reducidos, pero que poco a poco fueron aumentando de población, instalada permanentemente en cortijos, como La Ina o Majarromaque, y lugares de paso o encuentro como La Barca. Pero sobre todo fue significativo la aparición de colonias creadas por parcelaciones privadas. Fueron los casos de “Berlanguilla”, “La Esperanza”, “La Florida”, “La Parrilla” o el actual San José del Valle.

La agricultura jerezana, principal sector productivo de la época, se basaba en el cereal (trigo y cebada sobre todo), y la viña. Su unidad de producción era el cortijo o el pago. Los primeros eran grandes fincas en las que se destacaban varios elementos: la superficie de tierra calma o de cultivo, un manchón para el ganado, el caserío (o cortijo propiamente dicho) en el que vivían los encargados y la “gañanía” donde vivían los temporeros durante la recogida de la cosecha.

El resto del año, los jornaleros sobrevivían entre linderos y cañadas, en construcciones que dieron lugar a asentamientos más o menos fijos tales como Cuartillos, Gibalbín o Las Tablas.

EL JEREZ TRANSFORMADOR

Ante las consecuencias de la crisis finisecular, paro y conflicto social de finales del XIX, se necesitaban poner en práctica urgentes soluciones para las que se plantearon un conjunto de propuestas de actuación.

Entre otras:

1) Puesta en funcionamiento de la Sociedad Agrícola industrial del Guadalete. Sociedad que obtuvo la concesión del gobierno para canalizar sus aguas y poder regar 2.000 hectáreas para producción de remolacha que se destinaría a la planta que se pensaba construir cerca de El Portal.

2) Introducción de modificaciones en la estructura de la propiedad de la tierra (ante su excesiva concentración), asentando colonos en parcelas de nueva creación.

3) Fomento por parte de organismos públicos de la replantación de la vid y actuaciones de éstos en la mejora de comunicaciones e infraestructuras tales como la construcción del Pantano de Guadalcacín, la Carretera Jerez-Algeciras, el Ferrocarril de Jerez a Villamartín y Setenil, y el Ferrocarril que uniera Jerez con el puerto de Cádiz.

4) Protección de la agricultura y ganadería a través de exenciones fiscales para las vides plantadas, introducción de maquinaria, nuevas plantaciones...

5) División de la propiedad a través de exenciones fiscales a propietarios que subdividieran sus fincas en pequeñas explotaciones.

6) Introducción de mejoras en los niveles de enseñanza general y agraria, reglamentar el trabajo de mujeres y niños...

7) Construcción del pantano de Guadalcacín, con el fin de poder regar más de 10.000 hectáreas y posibilitar una agricultura intensiva que modificara la situación actual de grandes propiedades infrautilizadas, y diera acceso a éstas a familias a través de su colonización.

Estas propuestas reformistas buscaban una salida de la situación existente. Situación que gradualmente fue cambiando con la puesta en práctica de algunas de estas iniciativas que confiaban en que el regadío originara tanto un aumento de la producción como una capa de pequeños y medianos propietarios.

Iniciativas que fueron llevadas a la práctica y que posibilitaron que durante estas dos primeras décadas del siglo XX se introdujeran mejoras técnicas (cultivo de año y vez, empleo de segadoras, trilladoras y tractores), se aumentaran las superficies sembradas y sus rendimientos, aumentara la población estable del Este de Jerez, se restableciera el cultivo de la vid y aparecieran cultivos industriales como la remolacha. Apareció, por tanto, una nueva mentalidad en la zona.

EL PANTANO DE GUADALCACÍN

Fruto de la nueva mentalidad surgida por parte de este Jerez transformador, aparecieron diferentes iniciativas con vistas a solucionar la situación creada por la crisis. De entre éstas, destacó la intención de construir el pantano del Guadalcacín y así, a través de la puesta en riego de 10.000 hectáreas, incrementar la productividad de la tierra y reducir el problema social existente posibilitando con la colonización prevista dar acceso a la tierra a familias de colonos.

Con esta doble intención de generar riqueza a través de una agricultura intensiva modificar los desequilibrios en el reparto social de la riqueza, intención inspirada en las ideas de Joaquín Costa, se construyó el pantano. Pantano, que situado sobre el río Majaceite, tuvo un largo periodo de gestación, otro no menor de construcción y, finalmente uno muy dilatado de puesta en regadío de las hectáreas.

Desde la redacción del primer proyecto del ingeniero jerezano González Quijano en 1900 hasta los primeros riegos pararon 25 años. Retraso no atribuible sólo a la falta de presupuesto de estado, sino también a las dudas de los grandes propietarios de las tierras sobre la rentabilidad del cambio. Una lentitud en el cambio comparable a la de la transformación social de la zona.

El embalse se terminó en 1.910 y las obras de construcción de los canales de riego comenzaron tres años después. La demora en la finalización de las obras hizo reducir el entusiasmo inicial y se produjo una ralentización en todo este esfuerzo transformador.

Ante esta situación, en la cual se redujo el dinamismo mostrado por la iniciativa privada, las instituciones quisieron reforzar el espíritu transformador que existía y pusieron manos a la obra para la creación de la colonia de Caulina.

Así, en 1.907 se había creado la Junta de Colonización y Repoblación Interior inspirada en la de Olavide del siglo XVIII. Como su predecesora, pretendía transformar la concentración de la propiedad de la tierra a la vez que poblar un territorio deshabitado y la extensión de los terrenos baldíos. Entre sus primeros proyectos estuvo el de la Colonia de la Caulina, hoy integrada en Guadalcacín, de dónde en 1.892 había partido la manifestación que tuvo tan trágicas consecuencias, todo un símbolo de los cambios que se pretendían.

PRIMEROS PASOS: LA CAULINA

Si bien en un principio se pensó en ubicar a los colonos en la zona de la Jarda, en 1.911 se consideró más conveniente ubicar la colonia en la finca “Hato de la Carne”, propiedad del Ayuntamiento. Así, en 1.914 la Junta Central de Colonización y Repoblación Interior encargó al ingeniero Arias Juárez la redacción del proyecto de colonización de forma que diera soluciones a la emigración existente, repoblara el área, posibilitara el cultivo de tierras deficientemente explotadas y diera medios de trabajo a familias desprovistas de ellos. En 1.915 se asentaron 75 colonos con sus familias y se organizó una cooperativa.

Cada colono, antiguos viticultores y hortelanos en Jerez, recibieron una casa, ganado y dos hectáreas de tierra.

Si bien las expectativas fueron muy altas, no en vano hubo cinco peticiones para cada lote y se hacía necesario poseer referencias de autoridades, y los comienzos fueron alentadores, la colonia de la Caulina, llevó una vida mortecina, más cerca del fracaso que del éxito.

Los problemas se sucedieron: faltaron colonos expertos que en el riego (que se pensó traer de Granada y de Murcia), hubo una alta rotación entre sus habitantes y sobre todo, no llegó el riego. Calculados los lotes como de regadío, al no serlo en realidad, y siendo terrenos de mala calidad para el secano, las superficies distribuidas fueron insuficientes para mantener a las familias asentadas.

En vísperas de que el general Primo de Rivera, hijo de Jerez, diera su golpe de Estado la estructura económica y social de la ciudad se había modificado levemente. Las transformaciones agrícolas no se habían completado. No se repitieron hambrunas como la de 1905, pero tampoco se amplió el número de propietarios de tierra.

De todas formas, los planteamientos reformistas y sociales nacidos a principios de siglo habían forzado a los grandes propietarios a ofrecer alternativas que menguaran la visión de desigualdad.

Las aparcerías en grandes fincas y las colonias fueron dos de los mecanismos utilizados por los beneficios económicos que proporcionaban y las escasas modificaciones sociales que implicaban.

LA CONQUISTA DEL ESTE. OBJETIVOS DE LA REFORMA

Hacia el Este, el término municipal de Jerez se prolonga más de 60 kilómetros. Se alternan los viñedos, los campos regados por el Guadalete, las zonas de monte bajo y dehesas para terminar con los montes de propios lindantes con la provincia de Málaga.

Una zona que a principios de siglo contaba con un escaso número de habitantes en la que se habían desarrollado, desde el siglo XVIII, diversos asentamientos. Estos núcleos de población habían surgido en torno a cortijos, ranchos y ventorrillos, considerados como puntos de encuentro o de paso tales como La Barca o la Junta de los Ríos, o tenían un origen económico o surgidos de proyectos colonizadores privados como son los casos de Algar o San José del Valle, hoy municipios independientes.

Hacia este vasto territorio se habían vuelto las miradas de los reformistas de finales del siglo XIX, como más de medio siglo antes lo había hecho Manuel Sagrario de Beloy con su no realizado proyecto de falansterio en el Tempúl. El Guadalete y el pantano proyectado podían

albergar más de 10.000 hectáreas de regadío, pero también pensaban que una mejor infraestructura viaria y un nuevo ferrocarril, que uniera las dos líneas que enlazaban Madrid con Algeciras y Cádiz, permitiría explotar las riquezas naturales que atesoraba la zona.

De ambos proyectos, sólo el regadío llegó a tener un papel transformador de la economía de la comarca. Fue el pantano de Guadalcacín el que lentamente acabó por transformar el triángulo comprendido entre ciudad, y los límites del municipio con Arcos y Granada. Mediante dos canales, a ambas márgenes del Guadalete, el pantano regaría unas 11.000 hectáreas comprendida la zona de Caulina a donde un ramal subterráneo llevaría el agua. Se trataba de lo que hoy conocemos como la zona regable del Guadalcacín cuyos primeros riegos comenzaron a explotarse hacia 1916.

Fue durante la Dictadura de Primo, en medio de una engañosa paz social y expansiva política de obras públicas, cuando los 50 kilómetros de canales y las escasas 12 hectáreas regadas se convirtieron en 150 en 1925 y 300 en 1928. Un aumento sustancial pero muy alejado todavía de las cifras previstas. Como los demás cambios, éste se realizaba tan lentamente que sus efectos eran mínimos y no producían los efectos deseados ni en la productividad de la tierra y la introducción de nuevos cultivos ni, sobre todo, en la distribución de la riqueza mediante la modificación de la estructura de la propiedad. Así, la parcelación pedida a la recién creada Junta de Acción Social no pasó de ser un deseo.

Las experiencias no resultaron un éxito. Sin medios suficientes para acometer los trabajos, con canales sin terminar, faltos de viviendas y con retribuciones mínimas que apenas cubrían la subsistencia, los brazos de los jornaleros jerezanos no bastaban por sí solos.

La superficie prevista para ser expropiada en el término de Jerez, porque su tamaño excedía los límites máximos permitidos en función de los cultivos y calidad del terreno, fue de casi 100.000 has correspondientes a 966 fincas y pertenecientes a 315 propietarios.

Sin embargo, hasta la sublevación militar de julio de 1936, el I.R.A. sólo expropió en toda la provincia de Cádiz 27.014 hectáreas donde se asentaron 791 familias. De ella sólo 2.142 hectáreas y 220 familias lo hicieron en tierras jerezanas. Tampoco en esta ocasión los resultados satisfacían las expectativas levantadas.

No fue una cuestión de gobiernos. Los derechistas de 1934-1936 no paralizaron la reforma, sino que la continuaron incluso a mayor ritmo. Su mayor cambio radicó en sustituir los asentamientos colectivos, cesión de tierra a sociedades campesinas, por la concesión de lotes individuales destinados a crear pequeñas explotaciones familiares. Pero ni gobiernos de izquierda o derechas modificaron el hecho de que la provincia de Cádiz, la que tenía mayor grado de potenciales expropiaciones, fuera donde menos se efectuaban. Sólo hubo un momento en el que el ritmo de ocupación aumentó: durante los meses siguientes al triunfo electoral del Frente Popular en febrero de 1936.

De forma temporal fueron ocupadas por el IRA, entre marzo y julio de 1936, 24 fincas en la provincia. De ellas pertenecían a Jerez las de “Berlanga”, “Dehesa Boyal”, “Chorreadero” e “Isletes”. Un total de 2.800 hectáreas en las que se asentaron 182 familias en régimen colectivo. Además, se expropiaron las de “La Suara” y “Cabeza de Santa María”. Todas en la zona de Guadalcacín, donde se había concentrado la acción reformista. En total, contando los asentamientos anteriores, unas 5.000 hectáreas y 400 familias.

Un gran número de colonos del periodo republicano –en torno al 40%- tenían una edad superior a 40 años, estaban casados, eran analfabetos y sus familias contaban con 6 hijos. La mayoría procedían de pueblos serranos como Olvera, Alcalá del Valle, Torre Alháquime, El Gastor, Setenil y Puerto Serrano. Aunque también los hubo, sobre todo en “La Florida” y “El Torno”, de Arcos y Jerez.

Escasa extensión por unidad de explotación, pobre número de asentados, graves problemas financieros y exiguo entusiasmo campesino fueron las características del intento de reforma agraria republicana. El impulso fue mayor psicológicamente que su alcance real. Ni cambió la distribución de la propiedad de la tierra, ni creo un entramado de pequeños propietarios.

De todas formas sí fue el origen de los pueblos de colonización creados con posterioridad. Tanto La Florida, El Torno o Torrecera existen hoy.

Con el estallido del golpe de estado del 18 de julio de 1.936, la situación cambiaría radicalmente. Antes de que terminara el mes de julio del 36, los campos jerezanos estaban controlados por los sublevados del día 18. Una vez que fracasó el golpe militar en el ámbito nacional y se transformó en guerra abierta, hasta las colonias llegaron las secuelas de la represión y las obligaciones militares.

En 1937 los asentamientos continuaban explotándose en algunos casos de forma colectiva, aunque ya existían planes de las nuevas autoridades para transformarlos en explotaciones individuales. Se trataba de convertir a los colonos de “jornaleros del Instituto de Reforma Agraria” en “empresarios de su explotación”. Eran los casos de “La Florida”, “El Torno”, “Doña Benita Alta”, “La Suara” y “Cabeza de Santa María”.

Se produjeron expulsiones de colonos en “Torrecera regadío”, “La Suara” o “Rancho Calderín” pero continuaron algunos de los antiguos en “El Torno”, “La Florida”, “Cabeza de Santa María”, “Torrecera secano” y “Doña Benita la Alta”. De todas formas los desalojados que pudieron no abandonaron la zona. Se desparramaron por La Barca y levantaron chozas por los ensanches de las cañadas o a los márgenes de caminos.

Así nacieron poblados origen de las actuales entidades de El Torno o La Barca de la Florida o de núcleos como La Ina, Majarromaque, Los Albarizones o El Cuartillo.

Fue la tarea que realizó el Instituto Nacional de Colonización a partir de 1939

CREACIÓN DEL I.N.C.

Hablar del Jerez Rural de la segunda mitad de siglo es hacerlo sobre todo del Instituto Nacional de Colonización (I.N.C.) y sus actuaciones en la denominada Zona Regable del Guadalcacín, área que ocupa una gran parte del municipio jerezano.

Ocurrido el Alzamiento Nacional de Julio de 1936, el Instituto de Reforma Agraria republicano fue transformado, en 1938, en el *Servicio Nacional de Reforma Económica y Social de la Tierra*. Un año más tarde, por un decreto de 18 de octubre de 1939, nació el I.N.C. Como sus antecesores dependió del ministerio de Agricultura y fue, durante tres décadas, el eje de la política agraria del nuevo régimen. Surgió en el contexto social, político y económico marcado por las durísimas condiciones de vida y subsistencia producto de la posguerra y el bloqueo internacional del país.

La función principal del I.N.C. fue la de redactar y llevar a cabo nuevo planes de colonización. Entre ellos el que iba a tener lugar en el término municipal de Jerez de la Frontera, en la Zona Regable del Guadalcacín.

Aunque el I.N.C. se creó en 1939 no fue hasta la segunda mitad de los años cuarenta cuando comenzaron efectivamente sus actuaciones. A finales de abril de 1946 se autorizó la expropiación de fincas en la zona, con la debida compensación económica. Más tarde, en diciembre de 1947, la Zona Regable del Guadalcacín fue declarada de Interés Nacional. Su propósito fundamental era transformar y colonizar los terrenos regados por los canales y acequias provenientes del embalse de Guadalcacín. Pero aún hubo que esperar a la Ley de 21 de abril de 1949 para que las nuevas colonias obtuvieran luz verde.

Para conseguir la puesta efectiva en regadío fue preciso seguir una serie de pautas y requisitos. En primer lugar era preciso que las tierras objeto de transformación consiguieran la declaración de "Zona de Alto Interés Nacional". A continuación se redactaba un proyecto general de colonización que incluía la delimitación de la zona, con su superficie, unidades de explotación y sistema de propiedad de las tierras; las obras que eran necesarias y su financiación total o parcial por el Estado; los cultivos previstos y sus rendimientos; las características de los asentamientos y la forma de selección de los colonos.

Sobre la zona regable del Guadalcacín el INC expropió o compró tierras y las mejoró mediante la puesta en regadío, su nivelación y corrección de los suelos para hacerlos más aptos para la actividad agraria. Asimismo se crearon pueblos, se construyeron viviendas diseminadas por los campos y en estas edificaciones se asentaron nuevo cultivadores y jornaleros. En definitiva, las actuaciones del INC supusieron un cambio importante en la fisonomía y funcionalidad de las tierras situadas al este de Jerez.

LOS PLANES DE ACTUACIÓN

En la zona regable del Guadalcacín el I.N.C. expropió dos mil hectáreas y adquirió otras tantas por razones de interés social. Aunque de estas cuatro mil hectáreas previstas en el Plan General de Colonización sólo se llevó a cabo la mitad del proyecto. Fue el tercer plan que puso en marcha el Estado con una inversión programada de doscientos sesenta millones de pesetas. Comprendía dos brazos divididos en seis sectores. Los numerados del I al IV abarcan las márgenes del río Guadalete desde Jerez ciudad hasta el término municipal de Arcos. Los dos restantes, V y VI, van igualmente desde la ciudad hasta las cercanías de la sierra de Gibalbín.

La superficie total de actuación fue primero de 10.000 hectáreas, que en 1953 se aumentaron en otras 550 más. En la actualidad la Zona alcanza cerca de 16 mil de las cuales son regables 12.348, un ochenta y cinco por ciento pertenecientes al municipio de Jerez y el quince por ciento restante al de Arcos de la Frontera.

El Plan General de Colonización, de marzo de 1951, estableció las grandes directrices de transformación de la zona en regadío. Un año después otro plan, esta vez de coordinación de trabajos entre los ministerios de Obras Públicas y Agricultura, planificó los trabajos de habitabilidad y vías de comunicación.

Las obras ejecutadas fueron de dos tipos. Unas de interés general y otras de interés común. Entre las primeras se acometieron la defensa de las márgenes y protección de las crecidas del Guadalete, rectificación y encauzamientos de arroyos y el abastecimiento de aguas potables, alcantarillado y acometidas eléctricas. De las segundas, entre las más importantes estuvieron el montaje de las redes principales de acequias, desagües y caminos. Además, el ministerio de Agricultura afrontó las obras de pavimentación y energía eléctrica de los nuevos pueblos, la construcción de los edificios oficiales, las repoblaciones forestales y las viviendas y dependencias agrícolas de los colonos.

La Zona Regable quedó abastecida para el regadío por los embalses de Guadalcacín y de los Hurones mediante un sistema de canales formado por un eje principal y una red secundaria dispuestos en sentido periférico sobre los terrenos de mayor cota. Su gestión se entregó a la denominada Comunidad de Regantes del Guadalcacín. Comenzaba la puesta efectiva en riego tras muchos años de espera.

LA ZONA REGABLE

La puesta efectiva en riego se llevó a cabo en tres etapas. Primero entraron en servicio, en 1958, los sectores I, II y III y las acequias de los IV y V. En segundo lugar en 1962 lo hicieron el resto de las acequias del sector V y parte del VI. Finalmente en 1973 entraron en acción las restantes del sector VI.

Los dos brazos de tierras en que se dividió la Zona Regable eran de diferentes características. La llanura de las Abiertas de Caulina era el sector más pequeño, de suelos de carácter arenoso poco calizos de escaso contenido orgánico, de difícil drenaje y, por tanto, fácilmente inundables. En algunas zonas, estos suelos de terraza diluvial y muy poco desarrollados, necesitaron desaguarse artificialmente mediante drenajes. En otras se mejoró también su alto grado de salinidad. Por fin, otras tuvieron que ser desarrolladas por completo artificialmente.

En ambas márgenes del río Guadalete quedaron las mejores tierras, como las de La Ina, y tierras donde se formaban, y se forman, lagunas y albinas temporales como Las Quinientas, La Isleta, La Ramancera o Medina. La Barca fue un eje fundamental de las actuaciones del I.N.C. Tanto por la cantidad de tierras como por el número de colonos asentados. Finalmente, las tierras que correspondían a Arcos de la Frontera eran fincas de reducido tamaño.

El I.N.C. aprovechó la infraestructura existente de intentos de colonizadores anteriores. Como los canales principales del Guadalcacín y los secundarios de Drago, los Charcos, La Florida, Santa María del Pino y Colonia de Caulina. El sistema de riego utilizado fue el de gravedad mediante canales trapezoidales de hormigón y acequias abiertas. Además, se realizaron trabajos de nivelación y de ingeniería para solventar los problemas de encharcamiento y salinidad de las tierras.

Esta necesidad de saneamiento por exceso de salinidad fue uno de los mayores problemas que tuvieron asentamientos como los de Estella del Marqués, La Ina, Torremelgarejo, Guadalcacín o Nueva Jarilla.

Pero el mayor escollo que se encontró el proceso de colonización del Jerez Rural fue la estructura de la propiedad de la tierra: el latifundio. La mayor parte de la superficie de la Zona Regable del Guadalcacín estaba en manos de unos pocos grandes propietarios. Los mismos que ya habían mostrado su falta de interés y colaboración durante los primeros intentos de rentabilizar la construcción del pantano del Guadalcacín.

LAS ADQUISICIONES DE TIERRAS DEL INC

Para poder llevar a cabo sus actuaciones el INC adquirió 5.600 has de las 11.700 que componían la zona de actuación. Estas tierras procedían de cuatro fuentes: aquellas procedentes de anteriores colonizaciones, expropiación forzosa por puesta en regadío, expropiación por ser declaradas de interés social u ofrecidas voluntariamente por sus propietarios.

Las expropiaciones venían recogidas en la normativa vigente de la época (Ley de Reforma y Desarrollo Agrario) que disponía que una vez puesta en regadío una zona declarada de interés nacional, el INC se quedaría con una parte de las tierras de los propietarios beneficiados por las actuaciones públicas. A estas tierras se les denominaron "tierras en

exceso", mientras que los terrenos que continuaron en manos de los antiguos propietarios se denominó "tierras reservadas".

Las tierras en exceso se pagaban a los propietarios según su precio de secano y el INC las administraba con el sentido de beneficiar a la comunidad en general como contrapartida de las ventajas que recibían los propietarios particulares por la puesta en riego de sus tierras.

A nivel de todo el Estado, las tierras en exceso expropiadas en las zonas declaradas de interés nacional suponían por término medio un 20 o 25% del total objeto de actuación. En la zona de Guadalcacín, sin embargo, apenas llegaron al 17%, lo que suponía que las mejoras realizadas se introdujeron, en casi un 85% de la superficie transformada, en beneficio de la propiedad privada.

Por otro lado, las tierras expropiadas por interés social (1.692 has en 1953 que ascendieron a 1.783 en 1974), eran adquiridas por el INC al precio establecido en el momento de la compra, lo que en la práctica supuso que se pagaran a precio de regadío. Esto mismo ocurría con las tierras ofrecidas de forma voluntarias al INC para su compra.

LAS DIFICULTADES ENCONTRADAS: EL PAPEL DE LOS PROPIETARIOS

En efecto, desde el principio de la puesta en riego el proyecto se encontró con la oposición de los grandes propietarios de las tierras afectadas, como lo demuestra el hecho de que desde que se hizo la obra del pantano hasta que llegó el agua a la totalidad de las tierras transcurrieron más de 50 años.

Las razones esgrimidas eran claras pues la puesta en riego contraía la obligación de vender parte de las explotaciones al INC con el fin de que éste las distribuyera entre los colonos. Así, los propietarios se mostraron reticentes ante el riesgo de verse desposeídos de parte de sus tierras y el reto de modernización que les supondría la implantación de una agricultura de regadío en unas tierras de secano que se cultivaban sin mayor esfuerzo. Por tanto, llegado el momento de su participación activa (una vez que el Estado había costeado el total de las obras del pantano junto con el Ayuntamiento de Jerez), la Asociación de Propietarios de Guadalcacín, representada oficialmente por el Sindicato de Riegos, obtuvo beneficiosas contrapartidas para desbloquear la situación: El porcentaje de tierras expropiadas serían las mínimas admitidas y se ubicarían en los peores pagos de la zona.

En consecuencia, la falta de apoyo y las presiones de los grandes propietarios provocó que el Estado renunciara a su ambicioso objetivo de distribución entre colonos de las tierras, de forma que sólo se alcanzó a expropiar un tercio de las tierras puestas en regadío.

Por otro lado, el Estado tuvo no sólo que hacer frente a la construcción de la presa, sino además a la de toda la red de canalizaciones, acequias y caminos que iba a beneficiar a esos propietarios. Esto supuso una transferencia de renta desde el sector público a un pequeño número de propietarios, así como una revalorización patrimonial de sus explotaciones, con un mínimo de beneficio social, pues las tierras expropiadas y distribuidas entre los colonos apenas alcanzaba para garantizar la renta de las familias asentadas quienes, en numerosas ocasiones, se veían obligadas a trabajar en las grandes fincas colindantes para poder subsistir. Por tanto, los grandes propietarios no sólo se beneficiaron de las infraestructuras y la revalorización patrimonial, sino de la posibilidad de disponer de trabajadores a bajo coste en el entorno de sus explotaciones. El pago del gobierno por el apoyo de la clase terrateniente jerezana al alzamiento del 18 de julio se había consumado. A pesar de todos estos avatares, comenzaba una nueva época para la zona Rural de Jerez; la magnitud de las actuaciones y transformaciones vinculadas a la colonización de su zona oriental modificó su hábitat y supuso un cambio fundamental no sólo para la historia de la campiña de Jerez, sino para la vertebración de esta zona de Andalucía.

LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LOS NÚCLEOS DE POBLACIÓN

Las actuaciones de los años cincuenta y sesenta del I.N.C. han configurado el actual paisaje del Jerez Rural. Sus colonizaciones han supuesto la mayor transformación efectuada en la geografía gaditana y un cambio sin precedentes del paisaje de la zona al este de Jerez.

En principio se planificaron tres actuaciones fundamentales en la Zona Regable del Guadalcacín:

- Una primera de transformación y ampliación de los asentamientos ya existentes de La Barca de la Florida y El Torno.
- Otra segunda de creación de una red de poblaciones: Guadalcacín, Nueva Jarilla, Estella del Marqués, Torrecera, José Antonio y San Isidro del Guadalete.
- Y por último la creación de una serie de asentamientos diseminados, próximos entre ellos, que han originado las actuales barriadas rurales La Ina, Torremelgarejo y Rajamancera.

También, en 1947, los nuevos planes colonizadores incorporaron los terrenos de Caulina al sector V de la Zona Regable del Guadalcacín.

Los núcleos de nueva creación se establecieron a partir de una serie de pautas generales. En principio, estos poblados no debían superar la cifra de mil habitantes, no estar distantes entre sí más de cinco kilómetros y que la vivienda del colono no estuviera más lejos de dos kilómetros y medio. El primero fue El Torno, pionero no sólo en la zona sino también de los creados en España por el I.N.C.

El asentamiento físico de estos nuevos pueblos de colonización se realizó de manera metódica en laboratorios y gabinetes técnicos por los arquitectos del I.N.C., dentro de las concepciones urbanísticas de nueva planta de la segunda mitad del siglo XX. Este tipo de urbanismo, se considera como un "arte científico" que utiliza estructuras lógicas según unos planes directores de ordenación escrupulosa del territorio. Aunque atendiendo siempre a las particularidades topográficas, de localización u orientación de cada zona. Todos ellos tienen como característica más significativa la regularidad, armonía y claridad de su planimetría urbanística.

Esta cierta monotonía, producto de su concepción totalmente racional que no da opción a formas espontáneas, refleja el paternalismo y dirigismo de la Administración de esos años. Planificados con disposición de calles en cuadrícula, en todos aparecen una iglesia y la Casa Consistorial en la plaza principal que suele denominarse de la Artesanía por los oficios, carpinteros, panaderos o zapateros, que iban a tener los moradores de las viviendas.

Así pues, el Jerez Rural de las colonizaciones, es un Jerez pensado y diseñado sobre proyectos de ingeniería, urbanismo y arquitecturas muy definidos. Proyectos poblacionales que determinaban un reparto igualitario de los servicios entre unos núcleos y otros. Dotaciones que consistían fundamentalmente en Casas Consistoriales, iglesias, edificios sociales, escuelas, alumbrado calles, plazas, jardines, dispensarios y viviendas de maestros. Después de cada pueblo ha evolucionado de manera diferente según su prosperidad y las políticas propias de cada uno.

Las dotaciones de servicios y bienes fueron entregadas a los ayuntamientos, obispado y junta de colonos ya avanzada la década de los años setenta. Para entonces los nuevos pueblos estaban cambiando, la fisonomía del Jerez rural de forma irreversible.

LOS PRIMEROS ASENTAMIENTOS

De las iniciativas anteriores al I.N.C. quedaban unos dos centenares de colonos, que fueron asumidos a partir de 1944 por el nuevo plan colonizador. El proyecto era asentar unas mil ochocientas familias en la Zona Regable del Guadalcacín. Aunque estos objetivos quedaron lejos de la realidad, pues se distribuyeron tierras a unos novecientos colonos en las nuevas poblaciones y en poblamientos diseminados, además de jornaleros, es decir colonos sin parcela.

Los seleccionados eran considerados unos privilegiados por recibir tierra regable, ganado, aperos, vivienda y asesoramiento técnico. Pero los primeros años fueron especialmente difíciles para los instalados. Así en 1952 en la Dehesa de Angulo, parte del actual pueblo de Guadalcacín, cuando llegaron los primeros colonos sólo existían unos chozos, no había calles, sino caminos de barro y piedras y, cuando llovía, se inundaba todo.

Durante años los colonos subsistieron en barracones hasta que poco a poco el pueblo se hizo. Barracones que siguen muy vivos en la memoria de los colonos, hasta el punto que a las familias pioneras se les conoce por el número del barracón que ocupaban.

Como en épocas anteriores la mayoría de los colonos procedían de la serranía gaditana, aunque ahora aumentaron los procedentes de Jerez, Arcos y comarcas interiores como Alcalá de los Gazules, Medina Sidonia y Paterna de Ribera. Además llegaron colonos de fuera de la provincia de Cádiz, entre ellos los de Granada, expertos en cultivos de regadío, y pueblos sevillanos próximos.

Para el acceso a la tierra se establecieron una serie de criterios o requisitos. La primera preferencia era el origen de los arrendatarios o aparceros de las zonas a colonizar. Después se valoraba si eran pequeños propietarios afectados por la construcción del pantano de Bornos o por las obras que el I.N.C. iba a realizar. Finalmente se consideraba si eran jornaleros de otras zonas de la provincia o propietarios arrendadores de la zona del Guadalcacín.

También se tuvieron en cuenta otros requisitos tales como la edad, el estado civil, tener experiencia agrícola, formar una familia amplia, preferentemente con cuatro hijos, o presentar certificado médico de no padecer enfermedades. Los colonos tuvieron también que acreditar no poseer antecedentes con un escrito expedido por la Guardia Civil y demostrar su buen comportamiento cristiano mediante certificación de la parroquia de procedencia. También influyó de manera determinante las recomendaciones de personas de influencia social del Régimen como aristócratas, militares o eclesiásticos.

LAS TIERRAS EXPLOTADAS POR LOS COLONOS

Las explotaciones de las nuevas colonizaciones de Jerez tuvieron una naturaleza agropecuaria. Este carácter se ha ido modificando al ritmo de la progresiva mecanización que ha mermado la población de ganado de reproducción.

La puesta en regadío de estas tierras al Este de Jerez, no modificó los aprovechamientos tradicionales, pudiendo decirse que simplemente supuso la creación de un secano con riego de apoyo, si bien progresivamente se fueron introduciendo cultivos como el maíz, el tabaco, la remolacha y el algodón.

Respecto a las características de las parcelas que se establecieron en la zona, el Plan General de Colonización definía varias categorías de explotaciones:

- Las tierras de reserva de los antiguos propietarios (tierras no expropiadas), cuya superficie era variable.

- Las parcelas de colonización obtenidas de la parcelación de las tierras expropiadas y cuya superficie media era de 5 has.

- Los huertos familiares, que se daban a colonos junto con las viviendas y cuya superficie media era de media hectárea.

Las tierras, atendiendo a su calidad, se clasificaron en tres categorías

a) Zona de la Ina, constituida por suelos de muy buena calidad para la puesta en riego.

b) Zona de La Barca, formada por suelos de mediana calidad y topografía de mayor relieve. Aquí fue donde se desarrolló más la colonización ya que era donde el INC había adquirido la mayor superficie de tierras.

c) Zona de la Caulina, donde se encontraban las peores tierras, con un subsuelo salino que obligó a realizar importantes obras de nivelación.

Al asentarse, los colonos recibían un lote consistente en una parcela, una vivienda, aperos de labranza, animales de labor y ganado.

Convertirse en colono no significaba que el campesino obtuviera la propiedad del lote concedido. Antes de que lo fuera plenamente cada colono tenía que pasar por un difícil y largo camino. Así, durante los primeros cinco años el colono se hallaba en una situación de prueba bajo el control y tutela del INC, de modo que si éste observaba ineptitud en la gestión de la explotación podía expulsar al colono revirtiendo la parcela al Instituto. En esta etapa el INC aportaba los medios de producción, indicaba y dirigía los aprovechamientos de la parcela y determinaba las labores y tratamientos a realizar. Asimismo, el INC recogía la cosecha y pagaba al agricultor a niveles de subsistencia.

Estos años fueron los más difíciles pues a las dificultades ligadas a la puesta en producción de las parcelas, se les unían las duras condiciones de vida. No era sólo vivir en unos barracones sin suelo, beber de un mismo pozo bestias y personas, sino que además se vivía bajo la continua amenaza de expulsión por parte del I.N.C.

Este cobraba la alimentación que proporcionaba para el ganado con las crías hembras obtenidas que, a su vez, eran cedidas a nuevos colonos. Además, los campesinos debían entregar la cosecha de algodón cuando era recogida en octubre y sólo cobraban el 40% de su valor seis meses más tarde.

Durante esta etapa tuvieron un gran protagonismo social en los nuevos pueblos de colonización *los mayorales* del I.N.C..Eran quienes controlaban y supervisaban el comportamiento de los colonos. Es decir, personificaban la peor cara de la Administración. Aún son recordados por muchos colonos como unas figuras de cierta impiedad sin consideración ante las dificultades de estos primeros años llenos de calamidades.

Un aspecto importante era la forma jurídica de acceso a la parcela, pues para acceder a la total propiedad cada colono tenía que pasar por las siguientes etapas:

d) Etapa de concesión administrativa. Pasados los primeros 5 años de prueba el colono adquiría cierta capacidad para autogestionar la explotación.

e) Etapa de "régimen de acceso a la propiedad". A partir de este momento el colono comenzaba a pagar una cantidad en concepto del valor de las inversiones efectuadas por el INC. Un colono estaba pagando este canon durante un plazo de 25 a 30 años.

f) Régimen de propiedad. Una vez que el colono había cubierto con todos los pagos, tenía acceso a la propiedad, si bien existía un periodo de 8 años durante el cual no podía vender el lote (vivienda más parcelas). Pasado este periodo podía segregar el lote, aunque la parcela continuaba siendo indivisible.

A medida que iba adquiriendo la propiedad del terreno también fueron cambiando las condiciones de habitabilidad de los pueblos. La vivienda que finalmente recibieron era arquitectónicamente sobria. De una o dos plantas, a veces con tres dormitorios, con un cuarto de estar, cocina y aseo. Además estaban dotadas de granero, establo para el ganado y un amplio corral.

Con posterioridad, también se entregaron viviendas a los colonos sin parcela, quienes sufrieron un proceso parecido. Antes de poseer una casa vivieron en chozas y sufrieron con mayor rigor las dificultades de subsistencia que padecieron los colonos.

La sociedad de los nuevos pueblos se estructuró sobre la base de la diferencia entre colonos con tierras, huerteros y jornaleros, aunque este hecho no significa que el parcelista se considerara un propietario agrícola en el sentido más tradicional, pues en la mayoría de los casos estaba obligado para mantener su economía a trabajar, él y su familia, como jornaleros en otras tierras.

Poco a poco en los pueblos de colonización fueron apareciendo también personas dedicadas a prestar servicios colectivos tales como curas, médicos, mayorales, artesanos o maestros.

LA CONSOLIDACIÓN DE LAS NUEVAS POBLACIONES

Finalizada en la segunda mitad de la década de los años cincuenta la construcción de los pueblos por el I.N.C., el Ministerio de Gobernación autorizó su constitución como Entidades Locales Menores. Esto suponía que cada pueblo dispondría de un órgano de gobierno constituido por una Junta Vecinal formada por un alcalde pedáneo y unos vocales nombrados por el Gobernado Civil provincial. A la toma de posesión asistían el alcalde y el secretario general del Ayuntamiento de Jerez.

Se había consolidado la conquista del "este jerezano". El paisaje empezaba a modificarse, la población y los asentamientos aumentaban. Estos nuevos núcleos de colonización –sean Entidades Locales Menores o Autónomas (E.L.A.), Barriadas Rurales o asentamientos diseminados- han experimentado un desarrollo diferente dependiendo de su localización geográfica y estratégica. Como casos más significativos de expansión, pueden señalarse los de Guadalcacín o La Barca de la Florida. En el polo contrario estarían en los de San Isidro del Guadalete o Torrecera. Las bases del poblamiento de la comarca habían quedado cimentadas.

LAS ÚLTIMAS DÉCADAS DEL MILENIO

En 1.975 el Instituto de Reforma y Desarrollo Agrario (IRYDA, organismo que sustituyó en 1.971 al INC) dio por acabada sus actuaciones en la zona regable del Guadalcacín, limitando sus acciones a pequeños arreglos de canales o caminos.

A partir de esa fecha comienza un periodo, aún inacabado, y cuya interpretación requiere una distancia en el tiempo de la que aún no disponemos. Con todo existen una serie de hechos y circunstancias que han contribuido ha conformar la situación actual y que es conveniente recalcar.

Uno de los hechos de mayor importancia fue la introducción de nuevas tecnologías en la que jugó un papel fundamental el servicio de Extensión Agraria del Ministerio de Agricultura. Los equipos técnicos de Extensión Agraria trasladaron a los agricultores las nuevas técnicas de la llamada "revolución verde", cuyos principios básicos eran el empleo de semillas de alto rendimiento junto con el uso de fertilizantes y fitosanitarios químicos. Por otro lado, la labor de los extensionistas se amplió al ámbito educativo e incluso social, promoviendo la constitución de cooperativas, centros de participación social etc., lo que en ocasiones les supuso la crítica de continuar con el espíritu paternalista y dirigista del INC.

Los años finales de los 70 y primeros de los 80 fueron convulsos para el mundo rural. El rápido incremento del paro y el proceso de mecanización de las explotaciones agrarias llevó a fuertes enfrentamientos entre jornaleros y propietarios por el miedo a que se redujera el número de peonadas. Parecía que la historia se repetía. La puesta en marcha de instrumentos asistenciales como el subsidio agrario o el Plan de Empleo Rural (PER), contribuyeron a reducir la conflictividad del movimiento jornalero del momento. Sin embargo, los líderes del sindicalismo jornalero canalizaron el deseo general entre los trabajadores del campo, de que la recién inaugurada autonomía andaluza realizara una reforma agraria que implicara el reparto de tierras. En 1.984 el Gobierno andaluz anuncia la puesta en marcha de una Reforma Agraria y la creación de un instrumento público que la ejecutaría: el Instituto Andaluz de Reforma Agraria (IARA). Sin embargo, la progresiva desmovilización del colectivo de jornaleros, la incorporación de España en la CEE con la obligación de integrarse en la Política Agraria Común (PAC) y las dificultades reales que pequeños agricultores y grandes empresarios pusieron al desarrollo de la Reforma, hicieron imposible su aplicación práctica.

Pero lo peor estaba por llegar. La década de los 80 fue el escenario de la crisis del sector vitivinícola que marcaría profundamente la sociedad jerezana de los años venideros. Las sucesivas huelgas de la vid, la llegada de capital multinacional, la reestructuración del marco que condujo a un masivo arranque de viñedos (con lo que ello suponía de reducción de peonadas), el cierre de bodegas y la desmantelación de la industria auxiliar (artes gráficas, cartonajes, distribución, etc.), condujo a un panorama sombrío y preocupante. Durante estos años la sociedad jerezana sufrió su mayor crisis desde los finales del pasado siglo.

Por otro lado, la incorporación en 1.986 de España en la CEE inició un periodo de fuertes cambios en el sector agrario. La entrada se produjo en un momento marcado por el problema de los excedentes de producción agraria por lo que la Comisión Europea comenzaba a plantearse la limitación de la producción. La agricultura jerezana, sin embargo, se encontraba inmersa en una carrera por la productividad, por lo que la adaptación al nuevo contexto (después del "chaparrón" del intento de reforma agraria) implicó un cambio de mentalidad.

Por estos años, el sector agrario de Jerez se hallaba en plena efervescencia y transformación. Consolidados los regadíos, nuevos cultivos se asentaron en la zona. El sector remolachero se confirmaba como una realidad pujante y la posibilidad de cultivar maíz y alfalfa, unido al carácter ganadero de la provincia y el desarrollo del sector lácteo en el municipio, ofrecía condiciones inmejorables para el crecimiento del sector de piensos y alimentación animal. Sin embargo, estos años fueron también testigo de grandes sombras como la desaparición del grupo cooperativo Guadalco, el adebacle de la Caja Rural o la crisis y venta de la cooperativa lechera "La Merced".

Los años 80 fueron también los años de la consolidación de los ayuntamientos democráticos. Las nuevas poblaciones van adquiriendo personalidad propia y eso lo expresan en las urnas eligiendo a sus alcaldes. La sociedad jerezana comienza a asistir a la conformación política de su hábitat rural y se inicia el proceso de búsqueda de un espacio institucional que integre estas nuevas realidades.

La demanda de medios y equipamientos que desde los ayuntamientos pedáneos se hace hacia el ayuntamientos matriz se refuerza a medida que las administraciones regional y nacional abandonan sus planes de inversiones en la zona. Viviendas, colegios, comunicaciones, servicios médicos, se convierten en campo de reivindicación para una población joven en rápido crecimiento.

Los años 90 se inauguran con un cambio radical en la PAC que fundamenta sus principios sobre una reducción de las producciones y el cambio de una política de apoyo al mantenimiento de los precios agrarios por otra de apoyo a las rentas de los agricultores a través de ayudas "por superficie". La caída de los precios agrarios y la insuficiencia de las ayudas para las pequeñas explotaciones, hacen cada vez más inviable el mantenimiento de las parcelas de los colonos. La durísima sequía sufrida durante las campañas 91/92 hasta la 94/95 unido al progresivo envejecimiento de los colonos y la descapitalización que sufren los regadíos acabaron por poner de manifiesto la profunda crisis de la zona. Esta crisis se hace si cabe más patente entre los segmentos más jóvenes, que ante las dificultades de encontrar trabajo y los escasos incentivos para incorporarse en la actividad agraria, se ven obligados a emigrar temporalmente hacia zonas de costa como las Islas Baleares o Canarias.

Por último, el sentimiento "diferencial" de los habitantes del Jerez rural respecto al resto de la población, creó las bases para el surgimiento de movimientos segregacionistas que, aprovechando las tensiones políticas existentes entre el Ayuntamiento de Jerez con el entorno político provincial y andaluz, culminaron en 1.995 con la constitución de San José del Valle como municipio independiente.

LOS PLANES DE DESARROLLO RURAL

En los últimos años, la puesta en evidencia de la fuerte crisis que, una vez consolidada la "conquista del este", sufría el hábitat rural de Jerez, obliga a los agentes socioeconómicos y políticos a demandar fondos para poner en marcha un plan de desarrollo rural. Esta demanda se ve respaldada por la posibilidad de financiar acciones de desarrollo rural impulsadas desde la Unión Europea y el gobierno regional.

En 1.995 se crea la Asociación Para el Desarrollo de la Zona Rural de la Comarca de Jerez, donde se integran, junto con el Ayuntamiento de Jerez y la Diputación Provincial, todos los ayuntamientos pedáneos y los agentes socioeconómicos presentes en el hábitat rural de Jerez. En esta asociación se ponen las bases para el diseño de un plan de desarrollo rural para la zona que consigue el visto bueno de la Junta de Andalucía.

Aunque un plan de desarrollo de estas características debe ser dinámico y está siempre dispuesto a modificarse, los ejes estratégicos sobre los que basculan las acciones que configurarán el Jerez Rural del futuro son los siguientes:

- Mejora de las infraestructuras, con especial atención a los regadíos como base del desarrollo agrario de la zona.

- Desarrollo comunitario, dinamización social y mejorar los de niveles de formación, a través de: Promover el tejido asociativo, inducir el crecimiento personal a través de acciones de desarrollo comunitario, promover la participación de los sectores locales en la toma de decisiones que les afecte, mejorar el nivel de formación de la población.

- Desarrollo de nuevas funciones del espacio rural. Es necesario revalorizar el territorio para que pueda convertirse en receptáculo de nuevas actividades (ocio, deportivas y de tiempo libre, educativas, etc.). Asimismo resulta fundamental desarrollar las infraestructuras ecológicas que garanticen la preservación de hábitats y facilite la reducción de los impactos de la actividad humana.

  En este sentido será de gran importancia: La recuperación de las aguas y riberas del río Guadalete, la construcción de pasillos verdes y refugios de fauna, la recuperación y revalorización de las vías pecuarias, la mejora de las masas forestales: parques de las Aguilillas y La Suara, S. de S. Cristóbal, la Conservación de humedales (laguna de Medina), y la Forestación de tierras agrarias y red natural de drenaje.

- El desarrollo del sector agroalimentario pasará por:

  - Potenciación de nuevos cultivos.

  - Mecanización y mejora tecnológica de las explotaciones agrarias.

  - Orientación productiva hacia la calidad y la revalorización de los productos locales.

  - Mejora del entorno de servicios del sector.

  - Integración en el sistema de distribución, integrando la zona en los puntos de la logística agroalimentaria.

- Diversificación económica, para lo cual es necesario la creación de micropolígonos industriales en los núcleos rurales, la puesta en servicio de equipos humanos de apoyo a la actividad económica y la oferta de financiación pública para la iniciativa empresarial.

3.- Determinaciones del Plan General.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, aprobado por resolución del Consejero de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía en sus disposiciones generales y particulares, que en su artículo 12.3.16 de las normas Urbanísticas dispone lo siguiente:

Huertos de ocio.

1. *Se delimitan las zonas identificadas como Huertos de Ocio en las áreas de explotación agraria con un parcelario reducido que mantengan una actividad agraria de huerta con fines recreativos y de pequeña producción. Estas zonas se identifican en el Plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable.*

2. *En estos ámbitos no se permite la construcción de nuevas viviendas, ni siquiera las vinculadas a actividades agrarias, pero se reconoce la existencia de viviendas y almacenes tradicionales, autorizándose en ellas las obras de mantenimiento y consolidación.*

3. Para poder habilitar nuevas construcciones con el uso exclusivo de almacenes tradicionales, destinados exclusivamente a uso de almacenaje de aperos, cosechas y

productos agrícolas, será preciso la redacción de Planes Especiales de cada uno de los ámbitos susceptibles de acoger este tipo de edificaciones, para lo cual se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

a) La iniciativa para la formulación de los referidos planes especiales requerirá necesariamente la voluntad de los propietarios de los huertos de ocio, organizados en una asociación legalmente constituida.

b) Los planes especiales deberán contener las prevenciones necesarias para evitar que en dichos ámbitos se genere cualquier atisbo de parcelación urbanística, ni usos distintos de los anteriormente expresados con especial atención a evitar usos residenciales de tipo alguno.

c) En dichos instrumentos urbanísticos se reflejará la estructura parcelaria existente a conservar o en todo caso establecer la parcela mínima en función de las características de cada núcleo concreto, asimismo se establecerá en el correspondiente Plan Especial, (con el previo consenso de los asociados a través del correspondiente acuerdo de la Asociación) el modelo común y único del tipo y características de la construcción, la distancia de las edificaciones a los linderos de cada parcela y entre edificaciones que estarán adaptadas en su superficie a la de cada parcela, sin exceder en ningún caso de 40 m_2 construidos por parcela y con una altura máxima hasta alero o cornisa de 4 metros y altura máxima total de 6 metros en caso de cubierta inclinada; el tipo de cerramiento admisible será de malla tradicional de la zona, con una altura máxima de 1,70 metros.

Asimismo estos planes establecerán las infraestructuras admisibles y las obras complementarias de accesos que fueran necesarias.

4. En tanto no se encuentre desarrollado el proceso antes descrito no será posible la concesión de ningún tipo de licencia en estas zonas.

4.- Justificación de la procedencia de formulación en la Revisión-Adaptación del PGOU.

La realización del presente Plan Especial deriva de lo dispuesto en el Plan General y concretamente en el anteriormente mencionado artículo 12.3.16 de las Normas Urbanísticas que regulan el Suelo No Urbanizable.

El suelo comprendido dentro del ámbito del presente Plan Especial de Reforma Interior queda clasificado como NO URBANIZABLE, estando por tanto sujeto a lo dispuesto en la citada LOUA y en especial a lo recogido en los artículos 46, 50 y 52.

Es por ello, que en aplicación de la citada Ley y las disposiciones de la Revisión-Adaptación del PGOU de Jerez de la Frontera en sus Normas Urbanísticas y en especial a lo recogido en el artículo 12.1.9., los terrenos clasificados cono SNU no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales conforme a lo establecido en la legislación que los regula, sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes.

Así mismo y tal y como dispone el artículo 12.1.10. en cuanto al "Régimen General de las Edificaciones", en el SNU, además de las limitaciones que resulten aplicables en virtud de otras normas, no podrán ser realizadas otras edificaciones que las destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, avícolas, cinegéticas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como las edificaciones e instalaciones vinculadas a la ejecución entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Al tratarse de Suelo No urbanizable, le será así mismo de plena aplicación lo establecido en el artículo 12.1.13. "Parcelaciones Urbanísticas y Núcleo de Población" de las Normas urbanísticas del Plan General, que marca lo siguiente:

1. *En el SNU no se podrán realizar Parcelaciones urbanísticas, ni se podrá efectuar ni proseguir ninguna Parcelación Rústica que, amparada en la Unidad Mínima de Cultivo agrícola, pueda ser ocupada total o parcialmente por usos temporales o permanentes que impliquen transformación de su destino o naturaleza rústica o que presenten indicios racionales de pretender su conversión en parcelaciones urbanísticas.*

2. *Se considera Parcelación Urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un nuevo Núcleo de Población*

3. *Se entenderá que es Núcleo de población el asentamiento humano que genera demandas o necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, accesos rodados y alcantarillado.*

4. *Se considerará que existe riesgo de formación de Núcleo de Población cuando se una o varias de las siguientes características:*

   a) Tipología, morfología y estructura de asentamiento manifiestamente en pugna con las determinaciones del Plan.

   b) Accesos señalizados exclusivos y materialización o previsión de nuevas vías rodadas en su interior, no señaladas en la cartografía catastral, con anchura de rodadura superior a 2 m asfaltadas o compactas, con o sin encintado de aceras.

   c) Servicios de agua en instalación o conducción subterráneas o energía eléctrica para el conjunto o para cada una de las parcelas, con la captación o transformación comunes a todas ellas, o con el saneamiento individual unificado no aprobados por la Delegación de Urbanismo.

   d) Centros sociales, sanitarios, deportivos de ocio y recreo para presunto uso de los propietarios de la parcelación.

   e) Existencia de edificaciones, albergues, almacenes o viviendas con frente a la vía pública o privada existentes o en proyecto.

   f) Utilización de una o alguna de las parcelas resultantes para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agrarias, aunque fuesen usos o instalaciones temporales, estacionales, móviles o no estables.

   g) Ausencia de cláusulas o títulos de enajenación o alquiler de las parcelas que condicionen o comprometan al adquiriente al cultivo y explotación total de la finca, o que no adviertan de todas las condiciones de la edificación.

   h) Existencia de publicidad fija o provisional en el terreno, o próxima a él o de anuncios en hojas sueltas o insertas en periódicos o radio que no contengan la fecha de aprobación y el órgano competente para otorgar la aprobación definitiva.

i) Utilización de la vivienda unifamiliar como vivienda no permanente o edificaciones de bloques de pisos en propiedad horizontal, o concentraciones de unas u otras superiores a lo admitido por este PGOU para la zona.

j) Cuando las inversiones previsibles totales para la transformación del territorio no vengan suscritas a por facultativo y debidamente autorizadas por la Administración Ambiental y no correspondan con la rentabilidad económica de la explotación agraria, en función de otras de similares características, clima y calidad de suelo en la zona geográfica.

k) Cuando uno o varios lotes de la parcelación de frente a alguna vía pública o privada existente o en proyecto, o esté situada en una distancia inferior a 100 m al borde de la misma.

En cuanto a su Calificación, el suelo delimitado por el presente Plan Especial se define por el artículo 12.3.16 de las Normas urbanísticas como de "HUERTOS DE OCIO", teniendo como características fundamentales según esas Normas las de ser áreas de explotación agraria con un parcelario reducido que mantengan una actividad agraria de huerta con fines recreativos y de pequeña producción.

Según estas Normas urbanísticas, en estos ámbitos no se permite la construcción de nuevas viviendas, ni siquiera las vinculadas a actividades agrarias, pero se reconoce la existencia de viviendas y almacenes tradicionales, autorizándose en ellas las obras de mantenimiento y consolidación.

Las únicas nuevas construcciones autorizables serán las que tengan el uso exclusivo de almacenes tradicionales, destinados solamente a uso de almacenaje de aperos, cosechas y productos agrícolas y avícolas.

5.- Estructura de la propiedad.

Según información catastral facilitada por los propietarios, la estructura parcelaria del ámbito es la que sigue:

AMBITO "a)". "GRANJA DE BERLANGUILLA"

PROPIETARIO	POLIGONO	PARCELA
GRANJA BERLANGUILLA	125	15
GRANJA BERLANGUILLA	125	16
JULIO OTEROS MOROS	125	17A
SEBASTIAN BARRERO GRIMA	125	17B
MATEO PAJUELO BENEGAS	125	17C
JOSE MAIRENA CASTRO	125	18A
ANDRES MADROÑAL GARCIA	125	18B
JACINTO CARRASCO RODRIGUEZ	125	18C
JOSE RIVAS ARMIJE	125	19A
JOSE AGUILERA MOLINILLO	125	19B
FERNANDO FELIPE FERNANDEZ	125	19C
ANDREA MANUEL MEDINA JIMENEZ	125	20
JOSE LUIS ROMERO AGUILAR	125	21
RICARDO GOMEZ DURAN	125	22
RAFAEL HOLGADO GAMAZA	125	23

AMBITO "b)". "SEGUNDA DE BERLANGUILLA"

PROPIETARIO	POLIGONO	PARCELA
DOMINGO LAMELA CARMONA	124	3
ANDRES MANUEL MEDINA JIMENEZ	124	4
FRANCISCO LERENA POSADA	124	10
SEGUNDA GARCIA PEREA	124	11
DOLORES SALGUERO VILCHES	124	12
CRISTOBAL RODRIGUEZ DIAZ	124	13
JOSEFA BORNES RIOS	124	14
ANA MARIA NAVARRO LEIVA	124	15
ANTONIO CORCHADO FERNANDEZ	124	16
ANGEL MARIA BAUTISTA TORO	124	17
JUAN GIL SEVILLA	124	18
ANTONIO ROMAN NIETO	124	19
ANDRES MANUEL MEDINA JIMENEZ	124	20
ANTONIO BARROSO PEREZ	124	21
ANDRES MANUEL MEDINA JIMENEZ	124	22
MANUEL PALA PEREZ	124	23
TOMAS CAMARGO CANO	124	24
FERNANDO MORENO GOMEZ	124	25
ANTONIO MOLINA RIOS	124	26
ANDRES MANUEL MEDINA JIMENEZ	124	27
ANDRES MANUEL MEDINA JIMENEZ	124	28
CONCEPCION GAGO PEREZ	124	29
MARIA VEGA VEGA	124	30
JOSE MAIRENA CASTRO	124	31
MANUEL VAZQUEZ ALVAREZ	124	32
ANDRES MANUEL MEDINA JIMENEZ	124	33
ANDRES MANUEL MEDINA JIMENEZ	124	34
CEFERINO RODRIGUEZ BELLIDO	124	35
JOSEFA GARCIA GIL	124	36
ANDRES MANUEL MEDINA JIMENEZ	124	37
PEDRO EXPOSITO LEON	124	38
ANDRES MANUEL MEDINA JIMENEZ	124	39
ANTONIO BARRO PEREZ	124	40
ANDRES MANUEL MEDINA JIMENEZ	124	41
ANDRES MANUEL MEDINA JIMENEZ	124	42
DESCONOCIDO	124	43
MANUEL DOMINGUEZ VAZQUEZ	124	44
RAFAEL GARRIDO REBOLLO	124	45

MANUEL MONTERO ESLAVA	124	46
MANUEL MONTERO ESLAVA	124	47
CRISTOBAL GIL RAMIREZ	124	48
CRISTOBAL GIL RAMIREZ	124	49
DESCONOCIDO	124	50
ANGEL LEAL DELGADO	124	51

AMBITO "c)". "PRIMERA DE BERLANGUILLA"

PROPIETARIO	POLIGONO	PARCELA
LOURDES SANCHEZ CABRERA	124	52
DIEGO BONILLA AGUILAR	124	53
SALVADOR NAVARRO VALLE	124	54
GRANJA BERLANGUILLA	124	55
JOSEFA GOMEZ DURAN	124	56
FRANCISCO JOSE GONZALEZ HERNANDEZ	124	57
ANTONIO GUERRERO BRAZA	124	58
JESUS LUIS BLANCO ALPRESA	124	59
ANTONIO GAMAZA JIMENEZ	124	60
JOSE GARCIA SEGURA	124	61
JUAN MANUEL MOTA GUERRERO	124	62
JOSE GARCIA SEGURA	124	63
JOSE GARCIA SEGURA	124	64
ANDRES MANUEL MEDINA JIMENEZ	124	65
DIEGO BONILLA AGUILAR	124	66
FRANCISCO RAMIREZ BARRERA	124	67
FRANCISCO RAMIREZ BARRERA	124	68
FRANCISCO RAMIREZ BARRERA	124	69
JOSE GARCIA MORENO	124	70
MANUEL HINOJO TORREJON	124	71
MIGUEL GAGO RAMIREZ	124	72
JAIME SANCHEZ ELEJALDE	124	73
MARGARITA RODRIGUEZ MUÑOZ	124	77
MANUEL RINCON GALLEGO	124	78
FRANCISCO BAREA JIMENEZ	124	79
FRANCISCO VILLEGAS CABEZAS	124	80
BENEDICTO VALLE LOBATO	124	81
MILAGROS MEDINA MEDINA	124	82
JOSE VAZQUEZ RODRIGUEZ	124	83
RAFAEL TORREGROSA GALVEZ	124	84
ELADIO PEREZ BENITEZ	124	85
ELADIO PEREZ BENITEZ	124	86
JUAN MARIA GOMEZ GARRIDO	124	87
ISABEL MARIA RODRIGUEZ BARRERA	124	88
EMILIO GIL GONZALEZ	124	89
SEBASTIAN FERNANDEZ LORENZO	124	90
JOSE ANTONIO BORREGO RODRIGUEZ	124	91
MIGUEL GAGO CORNEJO	124	92
REGINA ARRIAZA RAMIREZ	124	93
JOSE LORENZO TRUJILLO	124	94
ISABEL MARIA RODRIGUEZ BARRERA	124	95
DIEGO AGUILERA FERNANDEZ	124	96
MARIA PILAR GOMEZ DURAN	124	97
MARIA CABREA JAEN	124	98
DOMINGO ACOSTA TELLEZ	126	36
MACARENA CANDON CAÑAS	126	30
GONZALO MORALES CABEZA	126	31
JUAN ANTONIO GOMEZ ZAMUDIO	126	32
SALVADOR ROMERO MAIRENA	126	33
SERGIO ROMERO DORANTES	126	18
JUAN CARLOS VAZQUEZ CEBADA	126	34
JOSEFA RUIZ ZAYA	126	17
JUANA ALCONCHEL CORBACHO	126	16
FERNANDO OSORIO ARMARIO	126	35
ANTONIO VEGA BARRERA	126	22
MERCEDES CAMACHO JIMENEZ	126	7
FRANCISCO DE PAULA JAEN ROBREDO	126	26-1
NATALIA ENCINA RUIZ	126	26-2

6.- Estado actual

Atendiendo a las especiales características del Plan Especial, se diferencian tres ámbitos en el mismo, situándose todas al este del Núcleo de La Barca de la Florida:

a.- La situada más al norte de las tres es la que se ubica tras las denominadas "Granjas de Berlanguilla", con acceso por un lateral de estas instalaciones desde la carretera CA-4105, contando con una superficie de 96.072 m^2 y 10 parcelas catastrales identificadas.

b.- La situada al sur del paraje conocido por "La Segunda de Berlanguilla, ubicada al oeste de la anterior en el margen opuesto de la carretera CA-4105 y con acceso desde la misma a través de dos caminos, ya que este ámbito se subdivide en dos por la existencia de un arroyo que corre en dirección oeste hacia el próximo río Guadalete.

La zona que queda al norte de dicho arroyo tiene una superficie de 149.327 m^2 y aparecen en ella 35 parcelas catastrales, mientras que la ubicada al sur del arroyo tiene una superficie de 42.584 m^2 y 10 parcelas catastrales, con un total para el ámbito de 191.911 m^2 y 45 parcelas catastrales.

c.-La situada a ambos márgenes de la carretera A-2003 hacia San José del valle, en el paraje denominado "Primera de Berlanguilla, ubicada al sur de la anterior, con una superficie de 183.385 m^2 y 57 parcelas catastrales.

La superficie total del ámbito del Plan Especial asciende por tanto a 471.368 m^2, contando con un total de 112 parcelas catastrales

6.1.- Topografía

Los terrenos objeto de este Plan Especial se localizan en la zona ribereña de la llanura aluvial del río Guadalete, ocupando incluso suelos inundables, por lo que la topografía no es abrupta, presentando una ligera caída hacia el río.

Así, en la zona denominada "Granja de Berlanguilla", la caída desde la cota 40 hasta la cota 20 se produce en dirección este-oeste, siendo la parte mas baja la colindante con las instalaciones agrícolas allí existentes.

En la zona que hemos denominado "Segunda de Berlanguilla", la topografía es prácticamente plana y sin desniveles apreciables con una ligera caída este oeste de la cota 22 a la 21.

En la zona denominada "Primera de berlanguilla", también se aprecia una topografía plana, con una ligera caída este oeste que va desde la cota 30 a la 27.

6.2.- Climatología

Al igual que el resto de la ciudad, la zona que nos ocupa está sometida a la influencia atlántica, con inviernos suaves y veranos muy calurosos, acentuados por la orografía del terreno.

Las lluvias oscilan entre los 400 y 600 litros anuales, siendo de todas formas muy irregulares, tanto en cuantía como en la distribución a lo largo del año.

6.3.- Características medioambientales

La zona que nos ocupa pertenece territorialmente al ámbito denominado VEGAS DEL GUADALETE, que constituye un sistema complejo y fuertemente antropizado, que incluye como elementos físicos principales al propio río (hasta el azud de El Portal), sus márgenes y riberas, su llanura inundable, los sistemas de terrazas pleistocenas, los escarpes fluviales (contactos abruptos con las campiñas adyacentes) y el acuífero aluvial.

Interviene como principal arteria del territorio, generando múltiples externalidades y recursos de interés: aguas (superficiales y subterráneas), suelos fértiles con excelente capacidad agrológica, arenas, gravas y áridos de construcción. El aprovechamiento de estos recursos ha supuesto la transformación sustancial de sus características naturales, a través de:

- La regulación aguas arriba de sus caudales mediante embalses.
- El bombeo directo del río y su acuífero aluvial con destino al riego.
- La extracción de recursos geológicos (áridos en la llanura inundable y las terrazas fluviales y yesos en los escarpes fluviales), en ocasiones por debajo del nivel piezométrico, y su posterior restitución topográfica.

Entre los condicionantes físicos destaca el riesgo de inundaciones en la llanura aluvial, la incertidumbre geotécnica e hidrológica de los rellenos de graveras y actividades extractivas y la degradación y erosión de los escarpes fluviales., de hecho, es reseñable la presencia de un arroyo en la zona de "Segunda de Berlanguilla" que divide el ámbito en dos, impidiendo el acceso a la parte oeste de dicho ámbito cuando por las crecidas de dicho arroyo se corta el único camino existente.

Los escarpes fluviales definen claramente los límites de la unidad y su contacto con las campiñas adyacentes, se trata de elementos singulares, por su elevación y morfología, afectados por procesos erosivos y de degradación física, que se ven intensificados por la ausencia de coberturas vegetales que ejerzan funciones protectoras.

Las vegas son los espacios característicos de la agricultura del regadío, los más fuertemente transformados e intervenidos por los procesos de colonización y conquista de nuevas tierras de labor. Están constituidos por las zonas regables que se extienden a lo largo de los ejes Guadalete - Guadalcacín, desde Arcos de la Frontera hasta las marismas de la bahía de Cádiz, un mosaico continuo de cultivos que promociona los rasgos agrarios definidos por parcelarios, viarios, edificaciones rurales e infraestructuras de riego, en detrimento de sus aspectos naturales, ambientales y ecológicos, relegados a enclaves aislados o riberas. Están caracterizados por sus formas horizontales y por los patrones propios de la agricultura intensiva, resultando por tanto homogéneos en sus contenidos generales, que incluyen como muestra de su reciente creación, nuevas poblaciones y pobladores.

Se presentan en su gestión bajo dos modelos o fórmulas de ocupación, las cuales manifiestan dos realidades económicas muy diferentes: las grandes propiedades privadas con altos índices de tecnificación y mecanización, y los regadíos de colonización, a los que se adscribe el territorio objeto del presente plan Especial. Las primeras obtienen, por medio de su especialización y mayor capitalización, buenos rendimientos que han permitido en fases posteriores la diversificación de su producción con la introducción de productos hortofrutícolas y frutales; las segundas, sin embargo, continúan marcadas por los cultivos iniciales de seguridad y autodefensa del colono.

Los sotos, riberas, cursos de agua, humedales y enclaves forestales intervienen, ante la homogeneidad de los atributos del paisaje agrícola del regadío, como principales focos de diversidad y recursos del paisaje. Dentro de este conjunto de elementos destacan especialmente por su valor y funciones paisajísticas el río Guadalete y los escarpes fluviales que median entre su vega y las campiñas. El río Guadalete constituye el principal elemento vertebrador de estos territorios. Las curvas y meandros de su trazado fluvial y la presencia continua de la lámina de agua, jalonada por riberas arboladas o márgenes forestales, introducen rasgos de naturalidad al paisaje, desempeñan funciones directivas e intervienen en sus amplias llanuras como referencias geográficas de primer orden. Los escarpes fluviales conforman rupturas bruscas en las formas regulares de las vegas, aportan valores ambientales relacionados con su vocación forestal, actúan como horizontes locales y presentan, en sus cornisas, miradores privilegiados que permiten amplias lecturas del paisaje.

La extracción de áridos en la llanura inundable y las terrazas del Guadalete constituye el principal problema ambiental y paisajístico de la unidad. Su intrusión en el paisaje alcanza en determinados sectores, en particular el tramo de vega que comprende desde el Salto al Cielo hasta el poblado de colonización de Majarromaque, niveles muy elevados que en ocasiones pueden verse incrementados, bien por la falta de medidas adecuadas en su restauración paisajística, bien por su incidencia sobre recursos visuales destacados, tales como riberas arboladas, escarpes o márgenes fluviales. La huella del hombre en el territorio integra también una densa matriz territorial que incluye redes de caminos rurales, edificaciones agrarias auxiliares, líneas de distribución eléctrica, pozos, canalizaciones etc.

Las vegas resultan paisajes especialmente frágiles frente a aquellas actuaciones susceptibles de comprometer la integridad o conservación de sus reductos de naturalidad y

diversidad. Sus objetivos de mejora y calidad pasan por el fortalecimiento de sus referencias más emblemáticas, el río Guadalete, sus riberas y escarpes fluviales, así como por fomentar las relaciones de éstos con los núcleos urbanos ribereños.

6.4.- Vegetación y edificación

La vegetación de la zona es abundante, tanto en lo referente a cultivos como en lo que se refiere a especies arbóreas.

Respecto a los cultivos, dado el carácter de regadío de la zona, la misma conserva en gran medida su origen de huertos, con profusión de productos característicos de estas zonas, como calabazas, calabacines, rábanos, lechugas, pepinos, pimientos, cebollas, tomates etc.

Aparte de estas especies hortícolas, se observan algunas parcelas con viñas y otras con maíz, así como plantas ornamentales normalmente ubicadas alrededor de las edificaciones.

En cuanto al arbolado, se tratan en su mayoría de frutales como naranjos, limoneros, membrillos o granados, apareciendo en menor medida otros como perales, manzanos o ciruelos.

Es significativo el gran número de olivos, que ocupan por competo determinadas parcelas y que aparecen esporádicamente en gran número de ellas.

En cuanto a las edificaciones, aparecen de una manera o de otra, tal y como se puede comprobar en la planimetría, en gran número de parcelas, siendo por lo general construcciones de muy baja calidad, de chapa o madera, en no pocos casos contenedores metálicos o casetas prefabricadas de madera o chapa, apareciendo algunas de fábrica de ladrillo, destinándose casi todas a cobertizos o almacenes.

Aparte de este uso que como se ha mencionado es mayoritario, se han observado dos o tres edificaciones con características y destino de segunda residencia en el ámbito que se ha denominado "Primera de Berlanguilla" donde aparecen dos parcelas ocupadas por invernaderos.

Es reseñable, por último, la existencia en la parcela nº 48 de la zona de "Segunda de Berlanguilla", de una vaqueriza con estabulación permanente.

6.5.- Accesos y caminos existentes

Los ámbitos en los que se ha dividido el Plan Especial presentan la siguiente red de caminos rurales que dan acceso a las distintas parcelas:

Ámbito a.- "Granjas de Berlanguilla", presenta su acceso por un lateral de estas instalaciones desde la carretera CA-4105, contando con un camino que bordea la trasera de la granja dando servicio a las 10 parcelas catastrales identificadas.

Ámbito b.- "Segunda de Berlanguilla", presenta su acceso desde la carretera CA-4105 a través de un camino que más adelante, pasado el arroyo existente, se subdivide para llegar a las distintas parcelas.

Ámbito c.- "Primera de Berlanguilla, presenta un acceso desde la carretera CA-4105 a las parcelas situadas al norte del ámbito, camino que tiene su continuidad en otro paralelo al anterior que vuelve hacia la misma carretera.

Las parcelas situadas al sur del ámbito tienen su acceso desde la carretera A-2003, haciéndolo algunas desde la antigua vía pecuaria sobre la que se asienta Mesas del Corral.

Los caminos se encuentran en un estado muy precario, con encharcamiento continuo en la época de lluvias, llegándose a cortar el acceso a la zona oeste de la denominada "Primera de Berlanguilla" cuando se desborda el arroyo existente.

7.- Objetivos y criterios de la ordenación

El Plan Especial responde a los criterios impuestos por el Plan General de identificar los ámbitos destinados a huertos familiares para controlar su correcto uso partiendo de la premisa de partida de que se trata de un suelo no urbanizable en el que solo pueden desarrollarse los usos permitidos por la Legislación Urbanística.

En este sentido, el Plan especial delimita con precisión el suelo destinado a Huertos Familiares, identificando los caminos de acceso existentes y marcándolos como los únicos posibles, pudiendo admitirse una mejora de esos caminos si los propietarios estuvieran dispuestos a ello.

Así mismo, el Plan Especial identifica el parcelario existente marcándolo como "foto fija" y única posible para poder dar cumplimiento a lo establecido en la LOUA y el PGOU en cuanto a la prevención de aparición de parcelaciones urbanísticas ilegales, peligro real que, dada la escasa superficie de las parcelas y la cercanía de los ámbitos a los núcleos urbanos, corren los ámbitos estudiados.

Es por ello que las ordenanzas hacen especial hincapié en las características, uso y destino preciso de las edificaciones a desarrollar en las parcelas, identificando las construcciones existentes e imponiendo la superficie máxima a edificar en cada parcela (40 m^2), contabilizando en esa edificabilidad la que ya estuviera consumida.

Igualmente, las ordenanzas y el plano de ordenación marca las zonas en las que será posible, dentro de cada parcela, la construcción de nuevas edificaciones, garantizando así el carácter aislado de las mismas.

En este plano de ordenación se marca así mismo la zona inundable donde es preciso el estricto cumplimiento de las condiciones del PGOU para este tipo de suelo, advirtiéndose de las limitaciones al uso y mantenimiento que esta circunstancia impone.

Por último y en aras a prevenir procesos de desarrollos residenciales al margen del planeamiento, las ordenanzas marcan un programa anual de control e inspección específico para el ámbito.

O R D E N A N Z A S

TITULO PRIMERO

GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Art. 1 - Preliminares.-

De acuerdo con los artículos 81 y 82 del vigente Reglamento de Planeamiento, las presentes Ordenanzas para el PLAN ESPECIAL DE LA ZONA DE HUERTOS DE OCIO DE LA BARCA ESTE, tienen por objeto reglamentar el uso de los terrenos y de la edificación en base al Régimen Urbanístico del suelo aplicable y a las normas de edificación. Así mismo, las presentes Ordenanzas están de conformidad también con el Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, aprobado por resolución del Consejero de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía en sus disposiciones generales y particulares, que en su artículo 12.3.16 de las normas Urbanísticas dispone lo siguiente:

Huertos de ocio.

1. Se delimitan las zonas identificadas como Huertos de Ocio en las áreas de explotación agraria con un parcelario reducido que mantengan una actividad agraria de huerta con fines recreativos y de pequeña producción. Estas zonas se identifican en el Plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable.

2. En estos ámbitos no se permite la construcción de nuevas viviendas, ni siquiera las vinculadas a actividades agrarias, pero se reconoce la existencia de viviendas y almacenes tradicionales, autorizándose en ellas las obras de mantenimiento y consolidación.

3. Para poder habilitar nuevas construcciones con el uso exclusivo de almacenes tradicionales, destinados exclusivamente a uso de almacenaje de aperos, cosechas y productos agrícolas, será preciso la redacción de Planes Especiales de cada uno de los ámbitos susceptibles de acoger este tipo de edificaciones, para lo cual se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

a) La iniciativa para la formulación de los referidos planes especiales requerirá necesariamente la voluntad de los propietarios de los huertos de ocio, organizados en una asociación legalmente constituida.

b) Los planes especiales deberán contener las prevenciones necesarias para evitar que en dichos ámbitos se genere cualquier atisbo de parcelación urbanística, ni usos distintos de los anteriormente expresados con especial atención a evitar usos residenciales de tipo alguno.

c) En dichos instrumentos urbanísticos se reflejará la estructura parcelaria existente a conservar o en todo caso establecer la parcela mínima en función de las características de cada núcleo concreto, asimismo se establecerá en el correspondiente Plan Especial, (con el previo consenso de los asociados a través del correspondiente acuerdo de la Asociación) el modelo común y único del tipo y características de la construcción, la distancia de las edificaciones a los linderos de cada parcela y entre edificaciones que estarán adaptadas en su superficie a la de cada parcela, sin exceder en ningún caso de 40 m_2 construidos por parcela y con una altura máxima hasta alero o cornisa de 4 metros y altura máxima total de 6 metros en caso de cubierta inclinada; el tipo de cerramiento admisible será de malla tradicional de la zona, con una altura máxima de 1,70 metros.

Asimismo estos planes establecerán las infraestructuras admisibles y las obras complementarias de accesos que fueran necesarias.

4. En tanto no se encuentre desarrollado el proceso antes descrito no será posible la concesión de ningún tipo de licencia en estas zonas.

Art. 2.- Ámbito de aplicación y obligatoriedad

1. Las presentes ordenanzas son de aplicación en la totalidad del territorio que comprende la zona que se ha venido en denominar "HUERTOS DE OCIO DE LA BARCA ESTE", delimitada en el plano correspondiente del PGOU y que comprende tres ámbitos discontinuos recogidos en los planos de información y ordenación, afectando tanto a los terrenos como a las edificaciones.

2. Son de obligatorio cumplimiento para toda persona física o jurídica, pública o privada, y en todo su contenido, que podrá ser exigido tanto en vía administrativa como en vía jurisdiccional, mediante las acciones que correspondan (artículo 6 Ley 7/02 LOUA).

3. Para lo no previsto en ellas será de aplicación lo dispuesto en la ley 7/02 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como el Plan General Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, las Ordenanzas Municipales y cuantas disposiciones y normativas legales vigentes le sean de aplicación.

Art. 3.- Documentación y grado de vinculación

1.- El presente Plan Especial, desarrolla las determinaciones precisas y exigidas con carácter general en el Plan General y en el artículo 14 de la Ley 7/02 LOUA y consta de los siguientes documentos:

1) Memoria

2) Ordenanzas. Constituidas por el presente documento.

3) Estudio económico y financiero

4) Plan de etapas

5) Planos de información

6) Planos de ordenación

2.- Todos los anteriores documentos serán igualmente vinculantes en virtud del alcance de sus propios contenidos y con el grado explícito que se señale para cada uno de ellos. Las propuestas contenidas en cualquiera de los documentos de ordenación que pudiesen aparecer en contradicción con sugerencias o propuestas de los documentos informativos, se considerará que prevalecen sobre éstas. En todo caso se entenderán de aplicación las indicaciones que aparezcan en cualquiera de los documentos y no tuviesen contradicción con las demás, entendiéndose el Plan Especial como un todo coherente, articulado y complementario en cada uno de sus documentos.

3.- Las determinaciones del Plan Especial se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente el espíritu y la finalidad del Plan General, al cual desarrollan, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

4.- Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala se estará a lo que indiquen los de mayor escala, si fuesen contradicciones entre mediciones sobre planos y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas, si se diesen entre superficies fijas y en su aplicación a la realidad concreta, siempre que no se superen las condiciones establecidas en el planeamiento superior.

5.- En cualquier caso de contradicción o imprecisión de las determinaciones entre sí, prevalecerá la que resulte más favorable a la menor edificabilidad, a los mayores espacios públicos, al menor impacto ambiental y paisajístico y a la menor transformación de los usos.

TITULO SEGUNDO

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO PRIMERO – CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

Art. 4.- Régimen urbanístico del suelo

Será de aplicación el contenido de los artículos 44 a 68 y Disposición Transitoria 1ª de la Ley 7/02 LOUA.

Art. 5.- Clasificación y Calificación del suelo

El suelo comprendido dentro del ámbito del presente Plan Especial se encuentra clasificado como NO URBANIZABLE por el Plan general de Ordenación Urbanística de Jerez, estando por tanto sujeto a lo dispuesto en la citada LOUA y en especial a lo recogido en los artículos 46, 50 y 52.

Es por ello, que en aplicación de la citada Ley y las disposiciones de la Revisión-Adaptación del PGOU de Jerez de la Frontera en sus Normas Urbanísticas y en especial a lo recogido en el artículo 12.1.9., los terrenos clasificados cono SNU no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales conforme a lo establecido en la legislación que los regula, sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes.

Así mismo y tal y como dispone el artículo 12.1.10. en cuanto al "Régimen General de las Edificaciones", en el SNU, además de las limitaciones que resulten aplicables en virtud de otras normas, no podrán ser realizadas otras edificaciones que las destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, avícolas, cinegéticas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como las edificaciones e instalaciones vinculadas a la ejecución entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Al tratarse de Suelo No urbanizable, le será así mismo de plena aplicación lo establecido en el artículo 12.1.13. "Parcelaciones Urbanísticas y Núcleo de Población" de las Normas urbanísticas del Plan General, que marca lo siguiente:

5. *En el SNU no se podrán realizar Parcelaciones urbanísticas, ni se podrá efectuar ni proseguir ninguna Parcelación Rústica que, amparada en la Unidad Mínima de Cultivo agrícola, pueda ser ocupada total o parcialmente por usos temporales o permanentes que impliquen transformación de su destino o naturaleza rústica o que presenten indicios racionales de pretender su conversión en parcelaciones urbanísticas.*

6. *Se considera Parcelación Urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un nuevo Núcleo de Población*

7. *Se entenderá que es Núcleo de población el asentamiento humano que genera demandas o necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, accesos rodados y alcantarillado.*

8. *Se considerará que existe riesgo de formación de Núcleo de Población cuando se una o varias de las siguientes características:*

   a) Tipología, morfología y estructura de asentamiento manifiestamente en pugna con las determinaciones del Plan.

   b) Accesos señalizados exclusivos y materialización o previsión de nuevas vías rodadas en su interior, no señaladas en la cartografía catastral, con anchura de rodadura superior a 2 m asfaltadas o compactas, con o sin encintado de aceras.

   c) Servicios de agua en instalación o conducción subterráneas o energía eléctrica para el conjunto o para cada una de las parcelas, con la captación o transformación comunes a todas ellas, o con el saneamiento individual unificado no aprobados por la Delegación de Urbanismo.

   d) Centros sociales, sanitarios, deportivos de ocio y recreo para presunto uso de los propietarios de la parcelación.

   e) Existencia de edificaciones, albergues, almacenes o viviendas con frente a la vía pública o privada existentes o en proyecto.

   f) Utilización de una o alguna de las parcelas resultantes para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agrarias, aunque fuesen usos o instalaciones temporales, estacionales, móviles o no estables.

   g) Ausencia de cláusulas o títulos de enajenación o alquiler de las parcelas que condicionen o comprometan al adquiriente al cultivo y explotación total de la finca, o que no adviertan de todas las condiciones de la edificación.

   h) Existencia de publicidad fija o provisional en el terreno, o próxima a él o de anuncios en hojas sueltas o insertas en periódicos o radio que no contengan la fecha de aprobación y el órgano competente para otorgar la aprobación definitiva.

   i) Utilización de la vivienda unifamiliar como vivienda no permanente o edificaciones de bloques de pisos en propiedad horizontal, o concentraciones de unas u otras superiores a lo admitido por este PGOU para la zona.

   j) Cuando las inversiones previsibles totales para la transformación del territorio no vengan suscritas a por facultativo y debidamente autorizadas por la Administración Ambiental y no correspondan con la rentabilidad económica de la explotación agraria, en función de otras de similares características, clima y calidad de suelo en la zona geográfica.

k) Cuando uno o varios lotes de la parcelación de frente a alguna vía pública o privada existente o en proyecto, o esté situada en una distancia inferior a 100 m al borde de la misma.

En cuanto a su Calificación, el suelo delimitado por el presente Plan Especial se define por el artículo 12.3.16 de las Normas urbanísticas como de "HUERTOS DE OCIO", teniendo como características fundamentales según esas Normas las de ser áreas de explotación agraria con un parcelario reducido que mantengan una actividad agraria de huerta con fines recreativos y de pequeña producción.

Según estas Normas urbanísticas, en estos ámbitos no se permite la construcción de nuevas viviendas, ni siquiera las vinculadas a actividades agrarias, pero se reconoce la existencia de viviendas y almacenes tradicionales, autorizándose en ellas las obras de mantenimiento y consolidación.

Las únicas nuevas construcciones autorizables serán las que tengan el uso exclusivo de almacenes tradicionales, destinados solamente a uso de almacenaje de aperos, cosechas y productos agrícolas y avícolas.

CAPÍTULO SEGUNDO - DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL.

Art. 6.- Ámbitos de Ejecución

1. Atendiendo a las especiales características del Plan Especial, se diferencian tres ámbitos en el mismo, situándose todas al este del Núcleo de La Barca de la Florida:

a.- La situada más al norte de las tres es la que se ubica tras las denominadas "Granjas de Berlanguilla", con acceso por un lateral de estas instalaciones desde la carretera CA-4105, contando con una superficie de 96.072 m^2 y 10 parcelas catastrales identificadas.

b.- La situada al sur del paraje conocido por "La Segunda de Berlanguilla, ubicada al oeste de la anterior en el margen opuesto de la carretera CA-4105 y con acceso desde la misma a través de dos caminos, ya que este ámbito se subdivide en dos por la existencia de un arroyo que corre en dirección oeste hacia el próximo río Guadalete.

La zona que queda al norte de dicho arroyo tiene una superficie de 149.327 m^2 y aparecen en ella 35 parcelas catastrales, mientras que la ubicada al sur del arroyo tiene una superficie de 42.584 m^2 y 10 parcelas catastrales, con un total para el ámbito de 191.911 m^2 y 45 parcelas catastrales.

c.-La situada a ambos márgenes de la carretera A-2003 hacia San José del valle, en el paraje denominado "Primera de Berlanguilla, ubicada al sur de la anterior, con una superficie de 183.385 m^2 y 57 parcelas catastrales.

La superficie total del ámbito del Plan Especial asciende por tanto a 471.368 m^2, contando con un total de 112 parcelas catastrales.

Art. 7.- Proyectos de Mejoras de Servicios

1. Se entiende por Proyecto de Mejora de Servicios el documento técnico preciso para llevar a la práctica las obras de mejora en las infraestructuras de caminos existentes reflejados en el presente Plan Especial.

Como tal documento técnico deberá contener, detallar y programar todas aquellas obras y formas de ejecución de las mismas, con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos a los redactores del proyecto.

Así mismo, el Proyecto de Mejora de Obras y Servicios deberá contemplar los informes de las compañías suministradoras (agua, saneamiento y electricidad) que indiquen, en su caso y si se quisiera contar con estos servicios, los puntos de acometida de los mismos.

2. Limitaciones: En el Proyecto de Mejora de Servicios no podrán cambiarse, sin previa modificación del Plan Especial, las determinaciones esenciales de éste.

El Proyecto de Mejora de servicios podrá realizar las adaptaciones de detalle exigidas por un análisis en profundidad de las características del suelo y subsuelo, tanto en la fase de redacción del Documento Técnico como en el período de ejecución de las obras.

Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre Ordenación, Régimen de Suelo o de la Edificación, deberá aprobarse previa o simultáneamente la modificación correspondiente del Plan Especial.

3. La documentación y garantías de los Proyectos de Mejora de Servicios se ajustarán a lo establecido en el Título VIII de las Normas Urbanísticas del PGMO.

4. Las infraestructuras de drenaje se diseñarán de forma que no afecten al dominio público hidráulico y que evacuen, al menos, la avenida de 500 años de periodo de retorno.

TITULO TERCERO

NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO PRIMERO - CONDICIONES TÉCNICAS

Art. 8.- Obras de edificación

1. Sin perjuicio de lo establecido en el PGOU, las obras de edificación sólo podrán realizarse en aquellas parcelas del Plan Especial existentes en el momento de aprobación del mismo.

2. Las edificaciones preexistentes en el momento de la aprobación inicial del presente documento, que se encuentran recogidas en la documentación cartográfica, de acuerdo con lo establecido en el artículo 12.3.16 del PGOU, se reconocen en el Plan Especial, debiéndose considerar en situación de "fuera de ordenación tolerada" toda aquella superficie edificada que sobrepase los 40 m^2 construidos que como máximo establece el PGOU, y por ende las presentes ordenanzas, para cada parcela, pudiéndose llevar a cabo en aquellas, solo obras de mantenimiento y consolidación y siendo posible solo la ampliación hasta el límite de 40 m^2 construidos por parcela.

3. La documentación y condiciones responderán a lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

4. Las obras previstas en la zona de policía del río Guadalete deberán contar con la autorización de la Administración Hidráulica, una vez esté aprobada la definición de dicha zona de policía.

CAPÍTULO SEGUNDO - CONDICIONES PARA LAS EDIFICACIONES

Art. 9 - Alcance y contenido de este Capítulo.-

Se contienen en este Capítulo las normas y condiciones las edificaciones del Plan Especial, referentes a:

- Sección 1. Condiciones de uso
- Sección 2. Condiciones de edificación, estética y de composición

Sección 1: Condiciones Generales de Uso

Art. 10 – Usos y calificación.-

1.- Edificaciones:

En correspondencia con la clasificación y calificación del suelo comprendido dentro del ámbito del presente Plan Especial (art. 5 de las presentes Ordenanzas), las edificaciones autorizables en el mismo tendrán como uso exclusivo el de almacenes tradicionales, destinados a uso de almacenaje de aperos, cosechas y productos agrícolas, pudiéndose autorizar instalaciones complementarias no vivideras, efímeras y de fácil desmontaje para la cría de animales de corral, (gallinas, conejos, etc…), quedando expresamente prohibida la ubicación de cebaderos de ganado bovino y estabulación permanente o semipermanente del mismo.

2.- Caminos:

Constituidos por todas las zonas de paso de tráfico rodado y peatonal existentes que se señalan en la documentación gráfica.

Todo el sistema de caminos será de uso común, debiéndose garantizar en cualquier obra de mejora o adecuación, al menos, la latitud actual para no perjudicar el acceso a las distintas parcelas.

En cualquier caso, no se permitirá la apertura de nuevos caminos de uso común.

Las características de las edificaciones mencionadas en este artículo se especifican en el Título de Normas de Edificación de las presentes Ordenanzas.

3.- Zonas inundables:

En las zonas inundables estarán permitidos los usos agrícolas, forestales y ambientales que sean compatibles con la función de evacuación de caudales extraordinarios. Quedarán prohibidas las instalaciones 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.

Sección 2: Condiciones Generales de la Edificación, estética y de composición

Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:

Art. 11. Condiciones de parcela.

El parcelario del ámbito del Plan Especial es el existente en el momento de su aprobación inicial, no permitiéndose nuevas subdivisiones de estas parcelas

En todas estas parcelas se podrá edificar un cuarto-almacén con las condiciones que en las presentes ordenanzas se definen, siempre que la superficie construida total en la parcela, de lo preexistente si lo hubiera y la nueva edificación planteada, no supere los 40 m^2.

Art. 12. Condiciones de situación y forma de los edificios.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 12.3.16 del PGOU.

Las edificaciones, destinada a los usos definidos en las presentes ordenanzas, no excederán en ningún caso de 40 m^2 construidos por parcela, con una altura máxima hasta alero o cornisa de 4 metros y altura máxima total de 6 metros a cumbrera en caso de cubierta inclinada.

Los porches, pórticos y elementos bajo pérgolas computarán al 100% de su superficie como construida.

Estas edificaciones tendrán la condición de aisladas, debiendo retranquearse un mínimo de 4 metros al frente de la parcela y al resto de los linderos, laterales y traseros; así mismo, las nuevas edificaciones se separarán al menos 4 metros del resto de edificaciones que pudieran existir en la parcela.

Igualmente cumplirán esta condición de aisladas y estas mismas distancias de retranqueos las instalaciones auxiliares para tenencia de animales definidas en el artículo 10.1 de estas ordenanzas.

Art. 13. Condiciones del cerramiento de las parcelas.

En caso de sustitución, el tipo de cerramiento admisible de las parcelas será el de malla tradicional de simple o doble torsión con hincos, ya sea de madera o metálicos, con una altura máxima de 1,70 metros, quedando expresamente prohibidas las obras de fábrica, (ladrillo o bloque) en estos cerramientos, pudiendo sustentarse la malla en una fábrica de bloques de hormigón con una altura máxima de 40 cm que mejore su estabilidad.

Para el tratamiento de las lindes en las parcelas se procurará optar por la plantación de setos "vivos" con especies arbustivas autóctonas y/o frutales.

Art. 14. Condiciones de estética.

Los cobertizos o "cuartos de aperos" contarán con cubierta plana o inclinada, no pudiendo sobrepasar en este caso los 45º de pendiente.

Los revestimientos serán continuos con acabados en pintura o monocapa en color blanco, pudiendo contar con un zócalo de piedra natural de un metro de altura máxima.

Para el resto de condiciones se estará a lo dispuesto en el Capítulo Quinto del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Art. 15. Condiciones de calidad e higiene.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Sexto del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Art. 16. Condiciones de dotaciones y servicios.

Las edificaciones deberán contar para su autorización con sistemas de fosa séptica que garanticen la depuración de las aguas negras evitando la contaminación de los acuíferos.

La posibilidad de dotación del resto de servicios en sus tramos comunes (agua y electricidad), deberán estar contempladas en el Proyecto de Mejora de Obras y Servicios.

En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el Capítulo Séptimo del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Art. 17. Condiciones de seguridad.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Octavo del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Art. 18 Condiciones ambientales.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Noveno del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Art. 19 Condiciones especiales para las edificaciones en la zona inundable.

Dado que parte del ámbito queda dentro de la "Zona Inundable" según establece en el PGOU y su Estudio de Impacto Ambiental, para esta zona las edificaciones cumplirán con lo establecido en el artículo 12.3.8 "SNU de Especial Protección. Zonas Inundables" del citado PGOU que dispone lo siguiente:

1. En tanto no se disponga de la delimitación de las zonas inundables, de forma cautelar se establece que en las áreas sujetas a riesgos de inundación sólo estarán permitidos los usos agrarios, forestales, ganaderos y primarios (regulado en el art. 12.2.4). También se permitirán los usos medioambientales (regulado en el art. 12.2.5). En ambos casos, no se permitirá ningún tipo de edificaciones, salvo aquellas de carácter precario y poca entidad (pequeño cobertizo, etc), necesarias para los usos descritos, y que no supongan riesgo ambiental ni gran daño ante una posible inundación.

Por tanto, las edificaciones a implantar en esta zona, además de cumplir con las características generales descritas en los artículos anteriores, deberán tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 12.3.8 de las Normas Urbanísticas del Plan General

TITULO CUARTO

REVISIONES PERIODICAS Y CONTROL DEL DESARROLLO DEL ÁMBITO

Art. 20 Plan anual de inspección y control.

Dadas las especiales características del uso que se plantea en el presente Plan especial y teniendo en cuenta el carácter de SUELO NO URBANIZABLE de los terrenos en los que se desarrolla, carácter cuyo mantenimiento es premisa ineludible mantener, se establece un plan anual de control e inspección del ámbito por parte de los técnicos-inspectores del Área de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento que vele por el estricto cumplimiento de lo establecido en el presente Plan Especial, aplicándose los mecanismos que deriven en su inmediata demolición a todo aquello que se edifique al margen o sobrepasando las condiciones impuestas por las presentes ordenanzas, teniendo en cuenta que las edificaciones existentes en el momento de aprobación inicial de este Plan Especial y recogidas por el mismo en su documentación cartográfica, quedarán en "fuera de ordenación tolerada" de acuerdo con el artículo 8.2 de las presentes ordenanzas..

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

PREVISIÓN DE COSTES DE ACONDICIONAMIENTO DE CAMINOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

El presente apartado se ha realizado siguiendo un método para la evaluación previa del coste de las obras de urbanización estimativo que permite prever dicho coste, obtenido a partir del estudio y el tratamiento de una muestra estadística de las obras de urbanización realizadas por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez y del análisis de los principales conceptos que han considerado el coste de cada una de ellas.

3.1- COSTE DEL ACONDICIONAMIENTO DE LOS CAMINOS COMUNES

Después del análisis de los diferentes parámetros a los que se podrían referir el coste total de las obras, se ha llegado a la conclusión de que el módulo más representativo y de más fácil aplicación es aquel que refiere el coste total a la superficie de la red de caminos (coste por metro cuadrado). El método se basa en la búsqueda de módulos de repercusión del coste total de las obras de mejora y acondicionamiento referidos a conceptos de medida fácil, en función de la superficie de los caminos. También se tiene en cuenta el estado actual de los mismos.

A partir de las obras aludidas se ha obtenido la muestra de costes repercutibles. Dividiendo éstos por la superficie de vialidad de cada obra se obtiene un listado de valores (valor de repercusión, o coste por m^2), siendo este listado la base principal para deducir la fórmula básica del método.

A estas obras se le añade un precio, a tanto alzado, para la mejora del paso sobre el arroyo existente en el ámbito denominado "Primera de Berlanguilla"

3.1.1.- SUPERFICIE DE CAMINOS DEL PLAN ESPECIAL

La superficie de caminos del Plan Especial de Huertos Familiares de "La Barca Este" es S_{viales}: 9.840 m², que podemos dividir a su vez en cada uno de los tres ámbitos:

Ámbito a): 2.165 m^2
Ámbito b): 4.850 m^2
Ámbito c): 2.825 m^2

3.1.2.- CALCULO DEL FACTOR DE REPERCUSION

El coste de acondicionamiento y mejora por m^2 de los caminos existentes, se estima en unos 10 € (sin I.V.A.).

Este coste tiene dos conceptos diferenciables que serían:

Reparación y/o acondicionamiento propiamente dicho, que incluiría limpieza y desbroce de cunetas, recuperando aquellas que hayan quedado aterradas, mejora y/o nueva disposición de pasatubos para garantizar el funcionamiento de escorrentías, relleno para corrección de rasantes y eliminación de baches y zonas hundidas.

Reposición de la capa de acabado de los caminos, (sub-base), incluida su compactación.

3.2.- RESUMEN DE COSTES

Acondicionamiento y mejora de caminos	98.400 €
Mejora del paso sobre el arroyo en "Segunda de Berlanguilla"	15.000 €
TOTAL COSTES ESTIMADOS	**113.400 €**
Superficie del ámbito del Plan Especial	471.368 m^2
Coste por m^2 bruto	0,24 €/m^2

Para el presente Plan Especial se establece una sola etapa de ejecución que pudiera dividirse en tres fases, coincidentes con los ámbitos físicos definidos según la situación de los mismos.

No se establece orden de actuación.

Jerez de la Frontera, Junio de 2.012

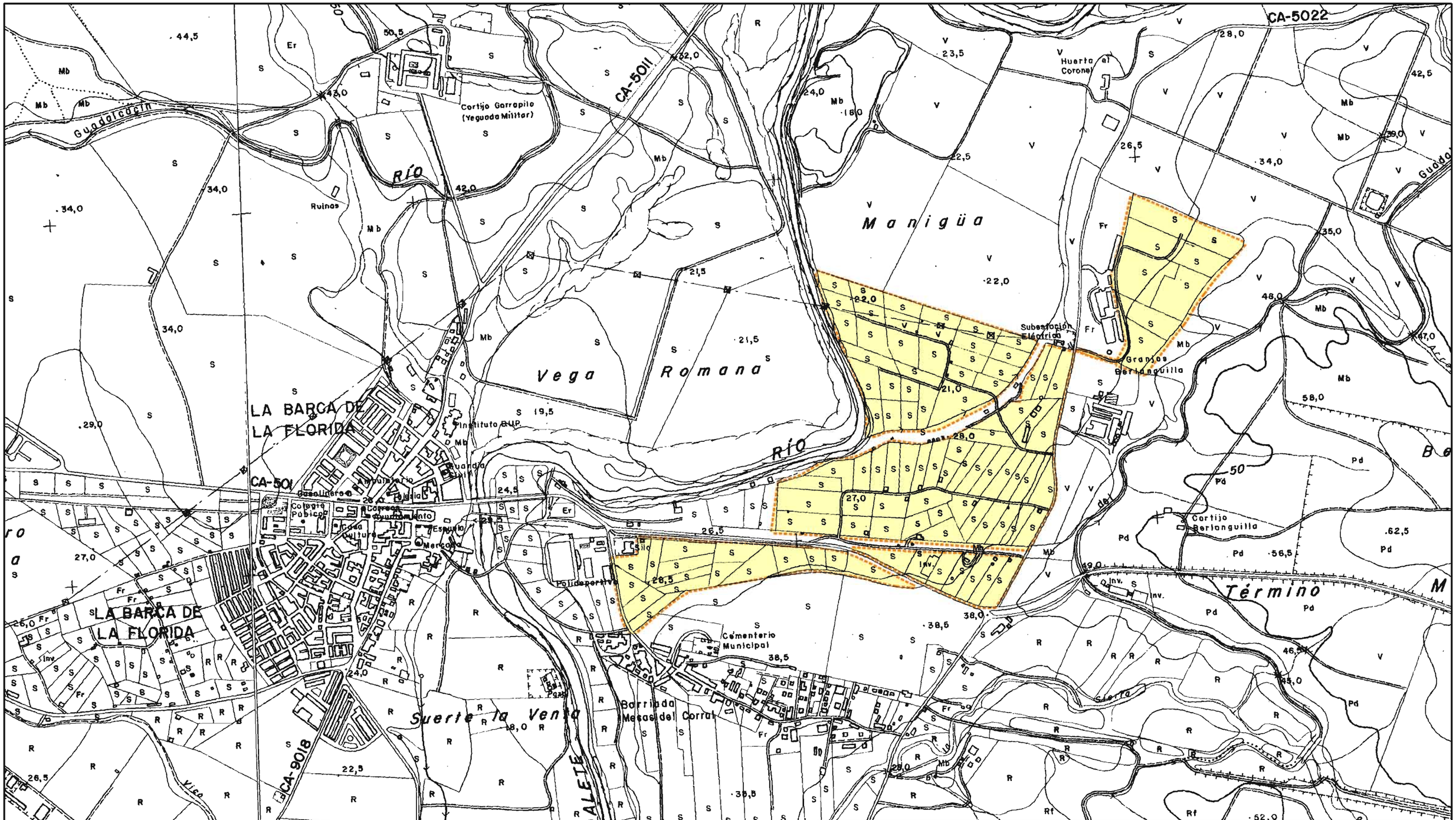
Los arquitectos

PLAN DE ETAPAS

Benito García Morán

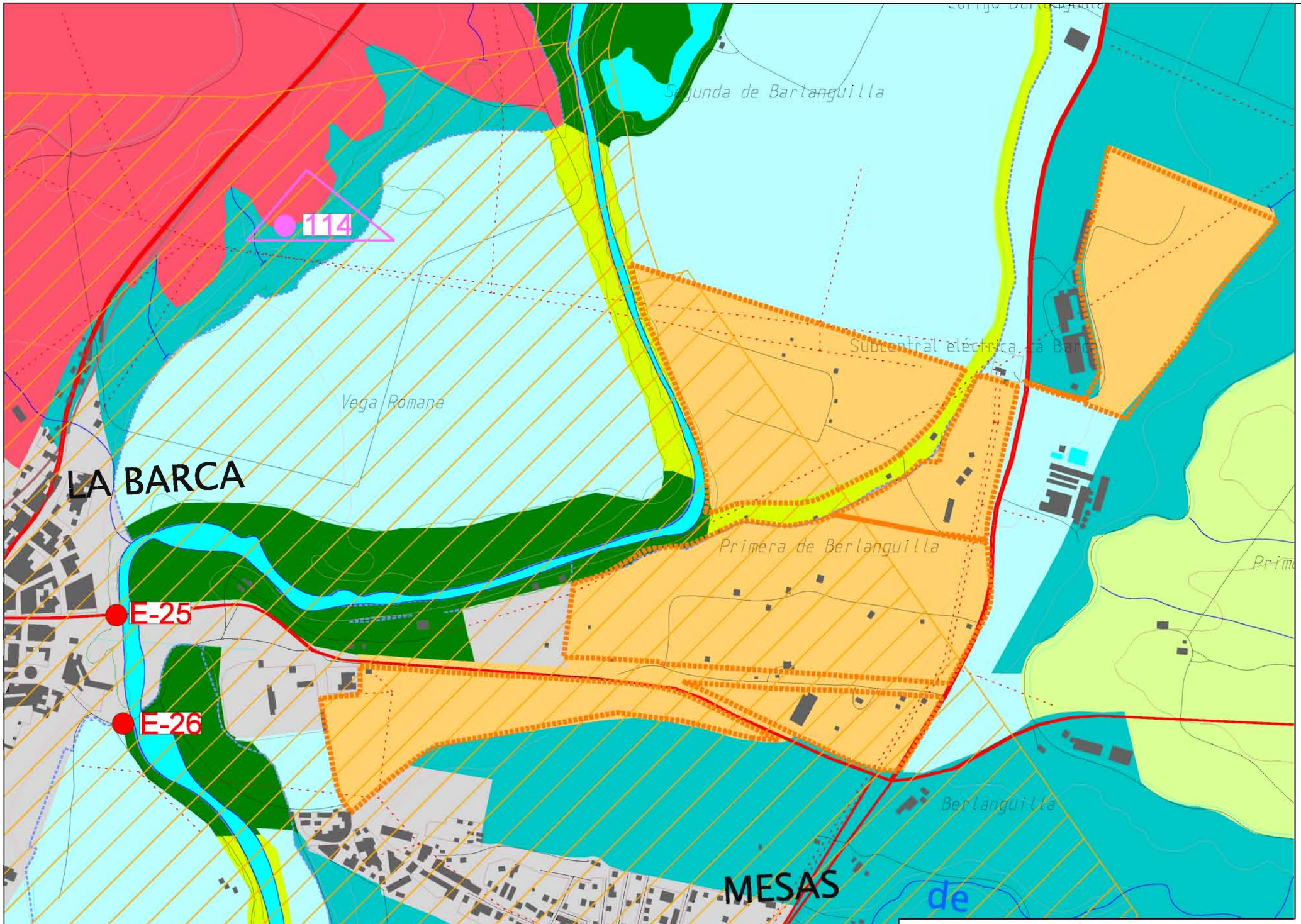
Gonzaga Delage Darnaude

Miguel Almagro Freyre



PLAN ESPECIAL		1:10.000	1
Expte.:	Fecha:	ZONA HUERTOS DE OCIO DE "LA BARCA ESTE"	Escala: / Nº Plano:
	ABRIL 2011	SITUACION	
Archivo: P:/COMUN/PLANEAMIENTO/PE HUERTOS		Arquitecto:	
Delineación:		Benito Garcia Moran	

Ayuntamiento de Jerez
Urbanismo
AREA DE PLANEAMIENTO URBANO



SUELOS URBANOS Y URBANIZABLES

SNU DE ESPECIAL PROTECCION POR LA LEGISLACION ESPECIFICA

ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

VIAS PECUARIAS

DESLINDADAS

NO DESLINDADAS

PATRIMONIO CULTURAL

BIENES DE INTERES CULTURAL

YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS

DOMINIO PUBLICO

DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO

DPH AGUAS

DPH CAUCES

DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE

DPMT

SNU DE ESPECIAL PROTECCION POR LA PLANIFICACION URBANISTICA

ZONAS INUNDABLES

FORESTAL

RECREATIVA (PARQUES FLUVIALES)

PAISAJISTICA

INTEGRAL

VIÑEDOS

REGADIOS

SNU DE CARACTER RURAL

SECANOS

HUERTOS DE OCIO

SNU HABITAT RURAL DISEMINADO

HABITAT RURAL DISEMINADO

SISTEMAS GENERALES EN SNU

SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTE

CARRETERAS

FFCC

AEROPUERTO

SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTE DE ENERGIA

LINEAS ELECTRICAS

GASEODUCTO

OLEODUCTO

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS UBRES: PARQUES FORESTALES Y PERIURBANOS

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS URBANAS

EDAR

ETAP

RESIDUOS SOLIDOS URBANOS

SISTEMA GENERAL DE DEFENSA

CATALOGO DE ELEMENTOS Y SITIOS PROTEGIDOS EN SNU

INTERES PAISAJISTICO

INTERES PATRIMONIAL

REGULACION DE USOS

PROHIBICION DE EXTRACCION DE ARIDOS

PLAN ESPECIAL

2.1

Expte.:	Fecha:	ZONA HUERTOS DE OCIO DE "LA BARCA ESTE"	Escala:	Nº Plano:
	ABRIL 2011	SITUACION EN EL PGOU		

Archivo: P:/COMUN/PLANEAMIENTO/PE HUERTOS

Delineación:

Arquitecto:

Benito Garcia Moran

Ayuntamiento de Jerez
Urbanismo
AREA DE PLANEAMIENTO URBANO

MONTECASTILLO

Montecastillo

Yeguada Milmir

Cuartillos

ETAP

Las Guarañas

Las Guarañas

Casas de Magallanes

MAJARROMAQUE

Junta de Los Ríos

Salto al Cielo

SAN ISIDRO

LA BARCA

MESAS

BAINA

Cañada de León Rajamancera

El Palomar

EL TORNO

CHAPAR

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA

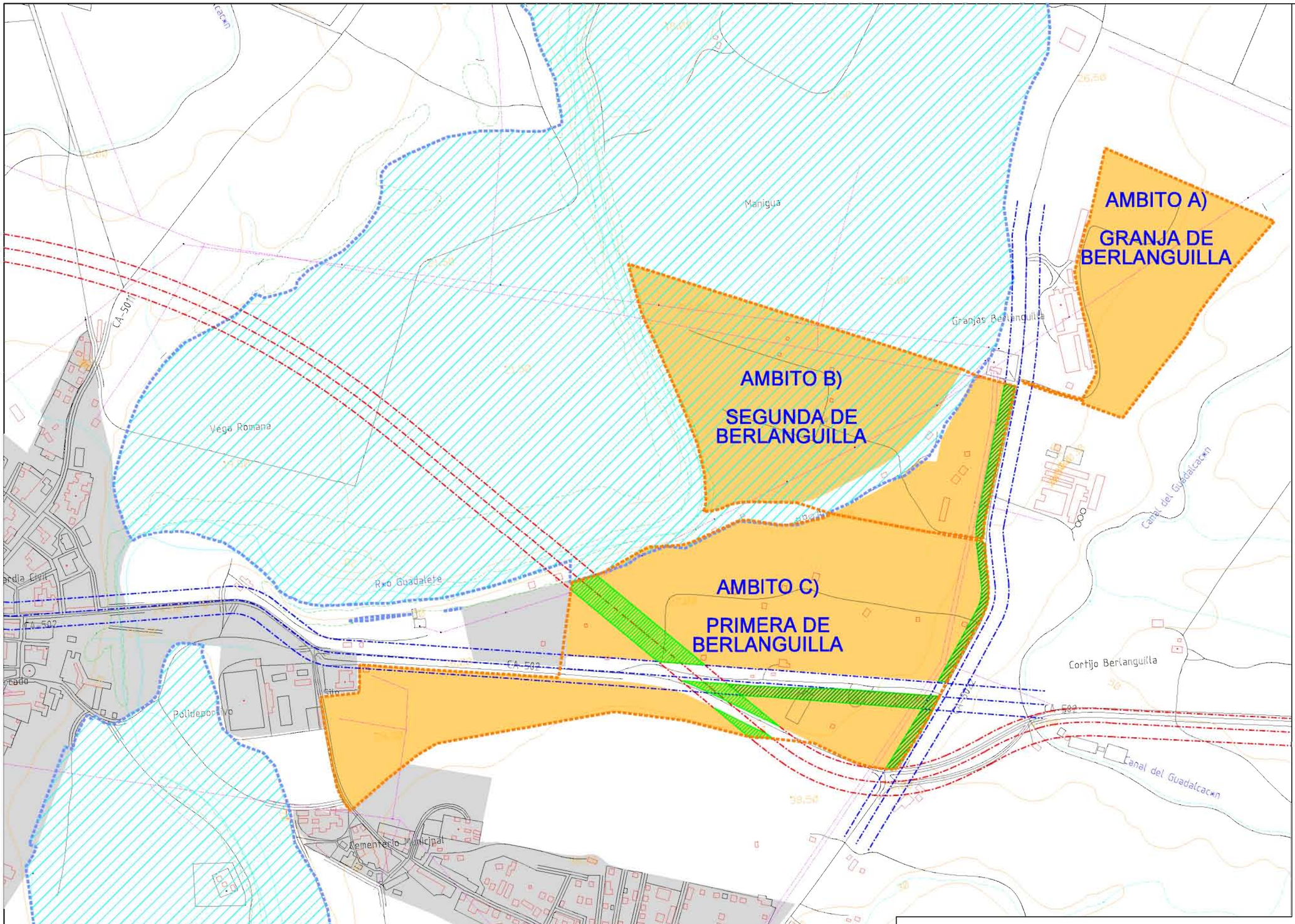
UNIDADES AMBIENTALES

EL PLAN

Ámbito
Término municipal
Casco urbano
Red principal autovía/autopista
Red principal Carretera
Red secundaria
Trazado previsto
Nudos Picos
FFCC
FFCC desmantelado
Curso de agua
Canal
Estación depuradora
Curvas de nivel

Campiña. Barrancos
Campiña. Cornisas
Campiña. Cerros y colinas
Campiña. Enebrazales
Campiña. Encinares mediterráneos
Campiña. Lagunas y Zonas húmedas
Campiña. Riberas arbóreas
Cultivos ganaderos. Dehesas
Cultivos ganaderos. Forestal
Cultivos ganaderos. Pastos y cultivos
Olivillón y S. Cristóbal. Agrícola
Olivillón y S. Cristóbal. Forestal
Llanos agrícolas. Agrícola
Llanos agrícolas. Dehesas
Masas de Asfo
Sierra. Dehesas mediterráneas
Sierra. Sierras y Montes
Tramo del Guadalete. Cauces y ribera
Tramo del Guadalete. Escarpes y cerros
Tramo del Guadalete. Lagunas y Zonas húmedas
Tramo del Guadalete. Zonas regadías
Urbanos. Infraestructuras
Urbanos. Parque Forestal
Urbanos. Polígonos
Urbanos. Polígonos irregular
Urbanos. Polígonos
Viñedos

Octubre, 2007



PLAN ESPECIAL

Expte.:	Fecha:	ZONA HUERTOS DE OCIO DE "LA BARCA ESTE"	Escala:	Nº Plano:
	JUNIO 2012	DELIMITACION E IDENTIFICACION DE AMBITOS		3

Archivo: P:/COMUN/PLANEAMIENTO/PE HUERTOS

Delineación:

Arquitecto:

Benito Garcia Moran

Ayuntamiento de Jerez
Urbanismo
AREA DE PLANEAMIENTO URBANO

CONSTRUCCIONES

CAMINOS DE USO COMUN

Arroyo de Manigua

Granjas Berlanguilla

PLAN ESPECIAL		1:2.500	4.1
Expte.:	Fecha:	ZONA HUERTOS DE OCIO DE "LA BARCA ESTE"	Escala: / Nº Plano:
	ABRIL 2011	ESTADO ACTUAL-TOPOGRAFICO GRANJA DE BERLANGUILLA	
Archivo: P:/COMUN/PLANEAMIENTO/PE HUERTOS		Arquitecto:	
Delineación:		Benito Garcia Moran	

Ayuntamiento de Jerez
Urbanismo
AREA DE PLANEAMIENTO URBANO

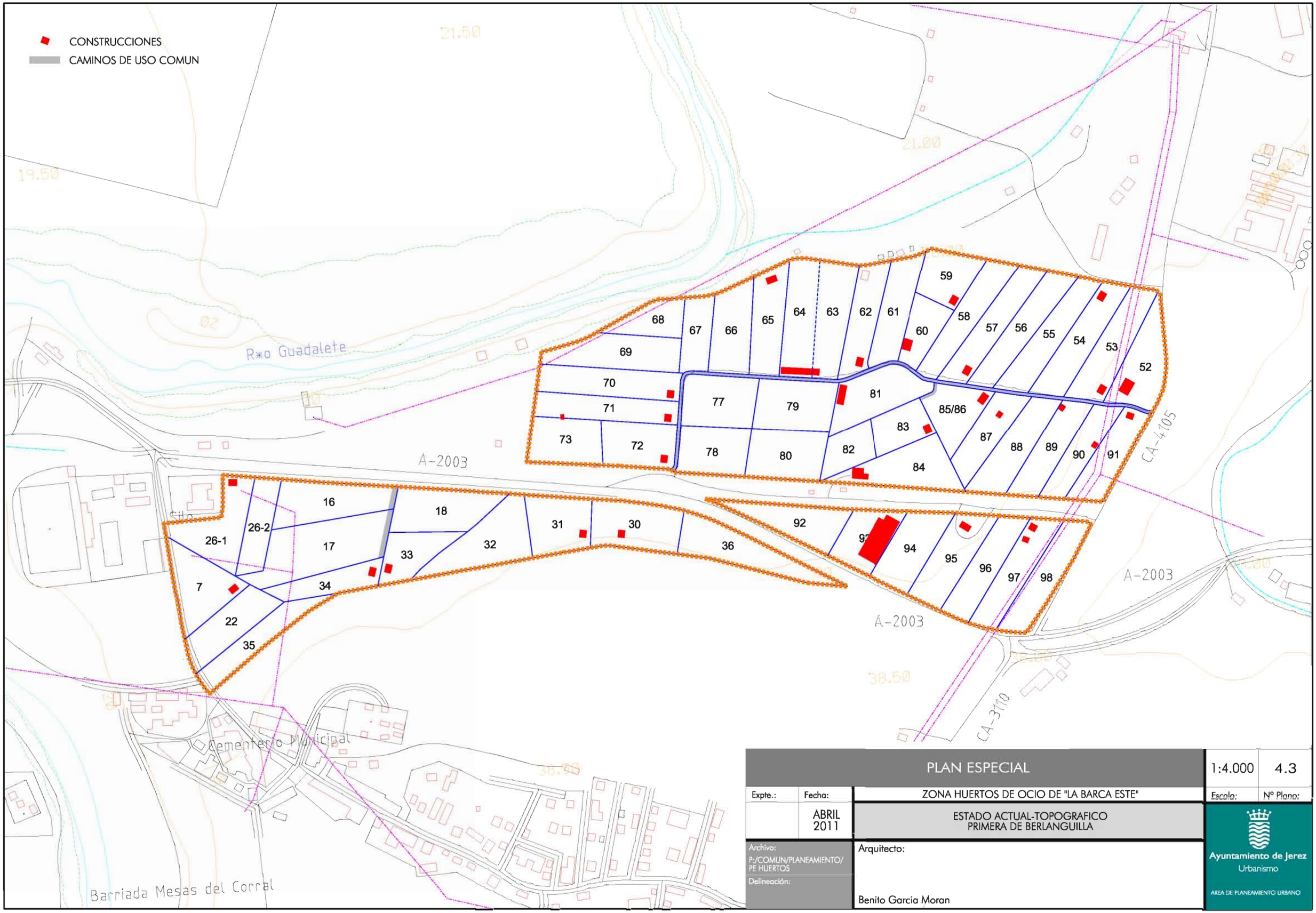
CONSTRUCCIONES
CAMINOS DE USO COMUN

3
4
14
15
10
20
16
11
21
17
12
26
22
18
13
23
27
19
31
24
28
25
32
29
43
44
45
34
35
36
30
33
40
42
50
37
38
39
41
49
48
47
ARROYO
51
46
CA-4105
81

PLAN ESPECIAL

Expte.:	Fecha:	ZONA HUERTOS DE OCIO DE "LA BARCA ESTE"	1:2.500 / 4.2
	ABRIL 2011	ESTADO ACTUAL-TOPOGRAFICO SEGUNDA DE BERLANGUILLA	Escala: / Nº Plano:
Archivo: P:/COMUN/PLANEAMIENTO/PE HUERTOS		Arquitecto:	
Delineación:		Benito Garcia Moran	

Ayuntamiento de Jerez
Urbanismo
AREA DE PLANEAMIENTO URBANO



PLAN ESPECIAL			1:4.000	4.3
Expte.:	Fecha:	ZONA HUERTOS DE OCIO DE "LA BARCA ESTE"	Escala:	Nº Plano:
	ABRIL 2011	ESTADO ACTUAL-TOPOGRAFICO PRIMERA DE BERLANGUILLA		
Archivo: P:/COMUN/PLANEAMIENTO/PE HUERTOS		Arquitecto:	Ayuntamiento de Jerez Urbanismo	
Delineación:		Benito Garcia Moran	AREA DE PLANEAMIENTO URBANO	

PLAN ESPECIAL

1:2.500 | 5.1

Expte.: | Fecha: ABRIL 2011

ZONA HUERTOS DE OCIO DE "LA BARCA ESTE"

Escala: | Nº Plano:

FOTOGRAFIA AEREA
GRANJA DE BERLANGUILLA

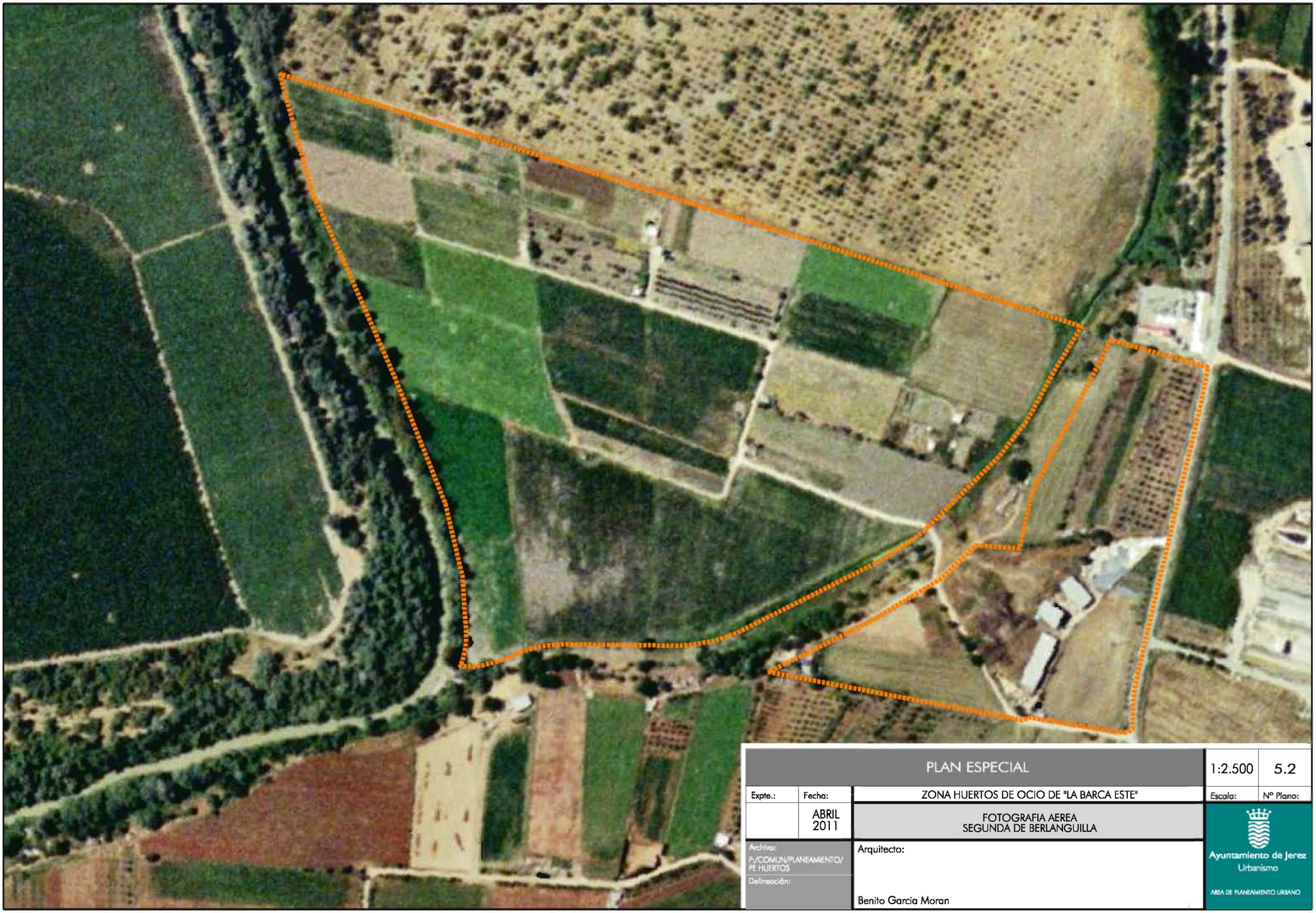
Archivo: P:/COMUN/PLANEAMIENTO/PE HUERTOS

Delineación:

Arquitecto:

Benito Garcia Moran

Ayuntamiento de Jerez
Urbanismo
AREA DE PLANEAMIENTO URBANO



PLAN ESPECIAL

1:2.500 | 5.2

Expte.:	Fecha:	ZONA HUERTOS DE OCIO DE "LA BARCA ESTE"	Escala:	Nº Plano:
	ABRIL 2011	FOTOGRAFIA AEREA SEGUNDA DE BERLANGUILLA		

Archivo: P:/COMUN/PLANEAMIENTO/PE HUERTOS

Delineación:

Arquitecto:

Benito Garcia Moran

Ayuntamiento de Jerez
Urbanismo
AREA DE PLANEAMIENTO URBANO

PLAN ESPECIAL

1:4.000 | 5.3

Expte.:	Fecha:	ZONA HUERTOS DE OCIO DE "LA BARCA ESTE"	Escala:	Nº Plano:
	ABRIL 2011	FOTOGRAFIA AEREA PRIMERA DE BERLANGUILLA		

Archivo: P:/COMUN/PLANEAMIENTO/PE HUERTOS

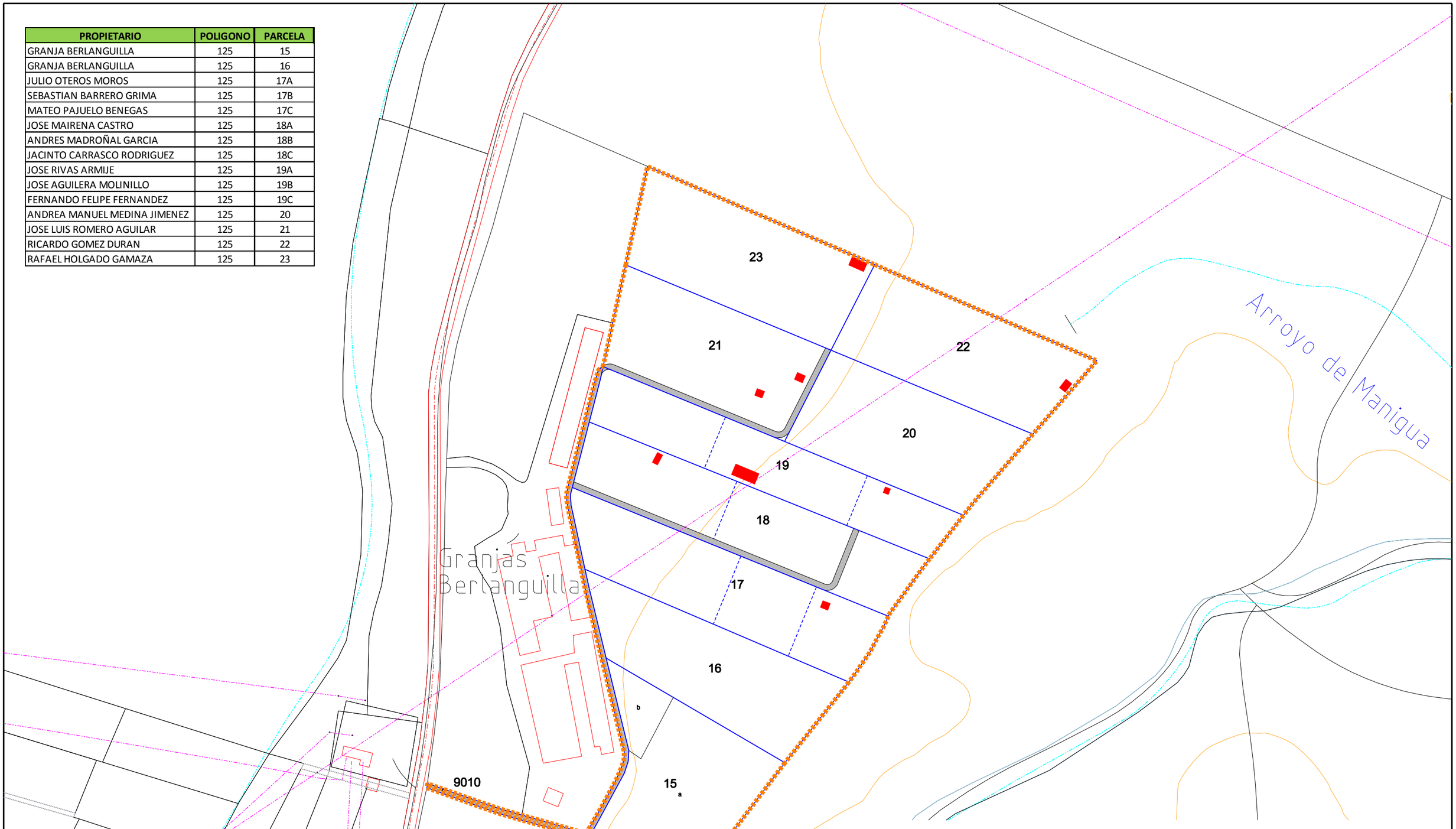
Delineación:

Arquitecto:

Benito Garcia Moran

Ayuntamiento de Jerez
Urbanismo
AREA DE PLANEAMIENTO URBANO

PROPIETARIO	POLIGONO	PARCELA
GRANJA BERLANGUILLA	125	15
GRANJA BERLANGUILLA	125	16
JULIO OTEROS MOROS	125	17A
SEBASTIAN BARRERO GRIMA	125	17B
MATEO PAJUELO BENEGAS	125	17C
JOSE MAIRENA CASTRO	125	18A
ANDRES MADROÑAL GARCIA	125	18B
JACINTO CARRASCO RODRIGUEZ	125	18C
JOSE RIVAS ARMIJE	125	19A
JOSE AGUILERA MOLINILLO	125	19B
FERNANDO FELIPE FERNANDEZ	125	19C
ANDREA MANUEL MEDINA JIMENEZ	125	20
JOSE LUIS ROMERO AGUILAR	125	21
RICARDO GOMEZ DURAN	125	22
RAFAEL HOLGADO GAMAZA	125	23



PLAN ESPECIAL

1:2.500 | 6.1

Expte.:	Fecha:
	ABRIL 2011

ZONA HUERTOS DE OCIO DE "LA BARCA ESTE"

Escala: | Nº Plano:

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
GRANJA DE BERLANGUILLA

Archivo:
P:/COMUN/PLANEAMIENTO/PE HUERTOS

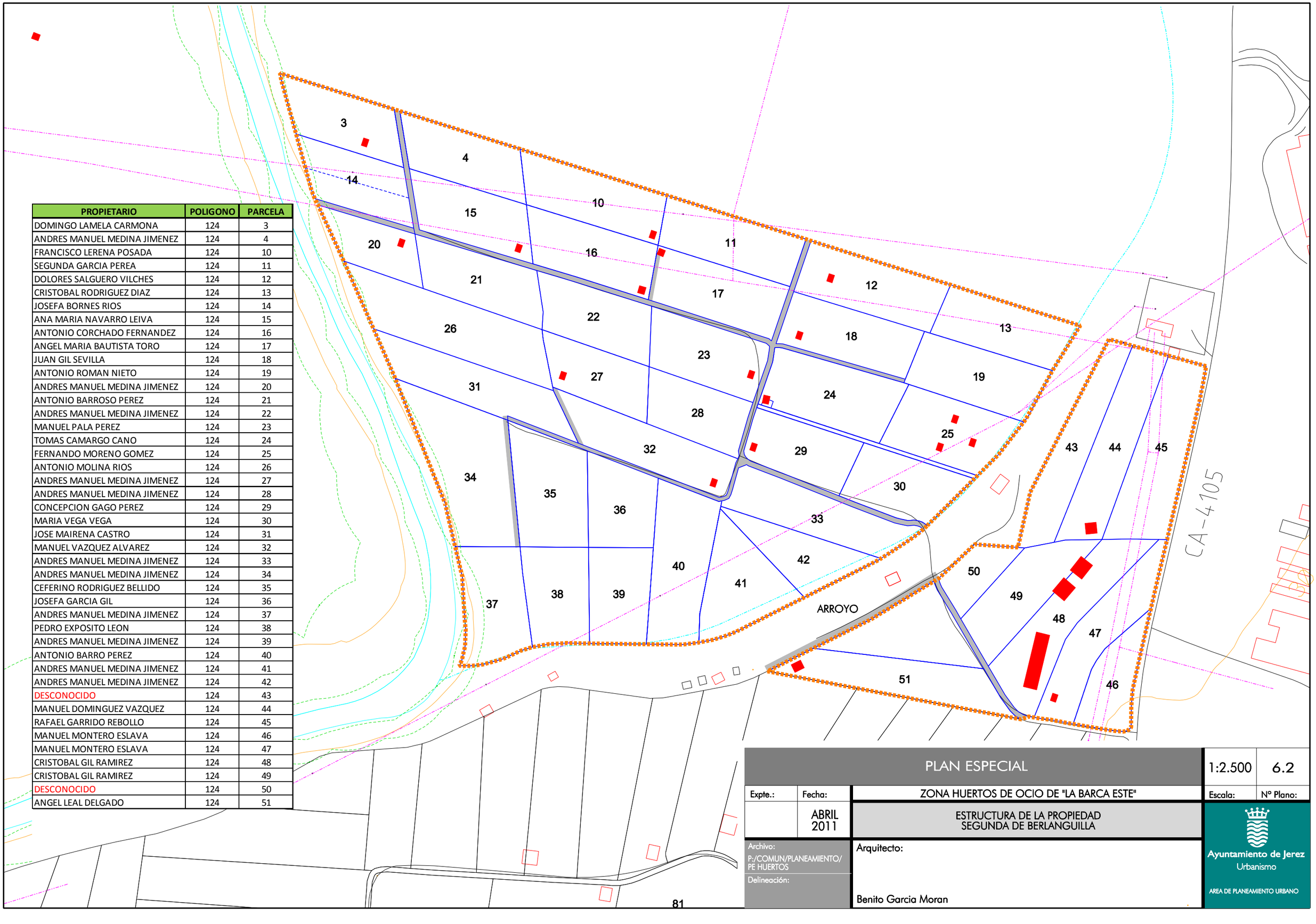
Delineación:

Arquitecto:

Benito Garcia Moran

Ayuntamiento de Jerez
Urbanismo
AREA DE PLANEAMIENTO URBANO

PROPIETARIO	POLIGONO	PARCELA
DOMINGO LAMELA CARMONA	124	3
ANDRES MANUEL MEDINA JIMENEZ	124	4
FRANCISCO LERENA POSADA	124	10
SEGUNDA GARCIA PEREA	124	11
DOLORES SALGUERO VILCHES	124	12
CRISTOBAL RODRIGUEZ DIAZ	124	13
JOSEFA BORNES RIOS	124	14
ANA MARIA NAVARRO LEIVA	124	15
ANTONIO CORCHADO FERNANDEZ	124	16
ANGEL MARIA BAUTISTA TORO	124	17
JUAN GIL SEVILLA	124	18
ANTONIO ROMAN NIETO	124	19
ANDRES MANUEL MEDINA JIMENEZ	124	20
ANTONIO BARROSO PEREZ	124	21
ANDRES MANUEL MEDINA JIMENEZ	124	22
MANUEL PALA PEREZ	124	23
TOMAS CAMARGO CANO	124	24
FERNANDO MORENO GOMEZ	124	25
ANTONIO MOLINA RIOS	124	26
ANDRES MANUEL MEDINA JIMENEZ	124	27
ANDRES MANUEL MEDINA JIMENEZ	124	28
CONCEPCION GAGO PEREZ	124	29
MARIA VEGA VEGA	124	30
JOSE MAIRENA CASTRO	124	31
MANUEL VAZQUEZ ALVAREZ	124	32
ANDRES MANUEL MEDINA JIMENEZ	124	33
ANDRES MANUEL MEDINA JIMENEZ	124	34
CEFERINO RODRIGUEZ BELLIDO	124	35
JOSEFA GARCIA GIL	124	36
ANDRES MANUEL MEDINA JIMENEZ	124	37
PEDRO EXPOSITO LEON	124	38
ANDRES MANUEL MEDINA JIMENEZ	124	39
ANTONIO BARRO PEREZ	124	40
ANDRES MANUEL MEDINA JIMENEZ	124	41
ANDRES MANUEL MEDINA JIMENEZ	124	42
DESCONOCIDO	124	43
MANUEL DOMINGUEZ VAZQUEZ	124	44
RAFAEL GARRIDO REBOLLO	124	45
MANUEL MONTERO ESLAVA	124	46
MANUEL MONTERO ESLAVA	124	47
CRISTOBAL GIL RAMIREZ	124	48
CRISTOBAL GIL RAMIREZ	124	49
DESCONOCIDO	124	50
ANGEL LEAL DELGADO	124	51



PLAN ESPECIAL

Expte.:	Fecha:	1:2.500	6.2
	ABRIL 2011	Escala:	Nº Plano:

ZONA HUERTOS DE OCIO DE "LA BARCA ESTE"

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
SEGUNDA DE BERLANGUILLA

Archivo: P:/COMUN/PLANEAMIENTO/PE HUERTOS

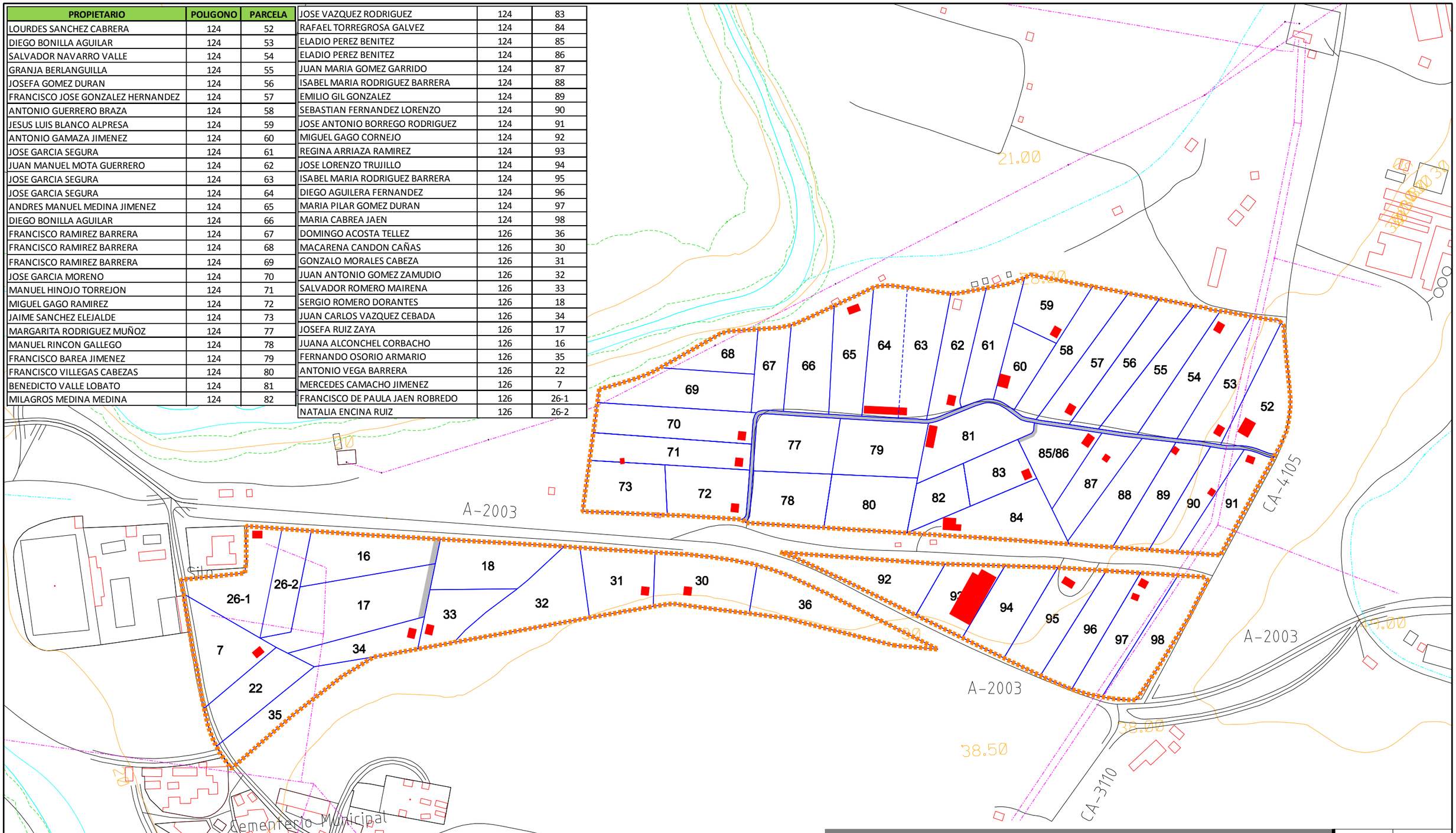
Delineación:

Arquitecto:

Benito Garcia Moran

Ayuntamiento de Jerez
Urbanismo
AREA DE PLANEAMIENTO URBANO

PROPIETARIO	POLIGONO	PARCELA
LOURDES SANCHEZ CABRERA	124	52
DIEGO BONILLA AGUILAR	124	53
SALVADOR NAVARRO VALLE	124	54
GRANJA BERLANGUILLA	124	55
JOSEFA GOMEZ DURAN	124	56
FRANCISCO JOSE GONZALEZ HERNANDEZ	124	57
ANTONIO GUERRERO BRAZA	124	58
JESUS LUIS BLANCO ALPRESA	124	59
ANTONIO GAMAZA JIMENEZ	124	60
JOSE GARCIA SEGURA	124	61
JUAN MANUEL MOTA GUERRERO	124	62
JOSE GARCIA SEGURA	124	63
JOSE GARCIA SEGURA	124	64
ANDRES MANUEL MEDINA JIMENEZ	124	65
DIEGO BONILLA AGUILAR	124	66
FRANCISCO RAMIREZ BARRERA	124	67
FRANCISCO RAMIREZ BARRERA	124	68
FRANCISCO RAMIREZ BARRERA	124	69
JOSE GARCIA MORENO	124	70
MANUEL HINOJO TORREJON	124	71
MIGUEL GAGO RAMIREZ	124	72
JAIME SANCHEZ ELEJALDE	124	73
MARGARITA RODRIGUEZ MUÑOZ	124	77
MANUEL RINCON GALLEGO	124	78
FRANCISCO BAREA JIMENEZ	124	79
FRANCISCO VILLEGAS CABEZAS	124	80
BENEDICTO VALLE LOBATO	124	81
MILAGROS MEDINA MEDINA	124	82
JOSE VAZQUEZ RODRIGUEZ	124	83
RAFAEL TORREGROSA GALVEZ	124	84
ELADIO PEREZ BENITEZ	124	85
ELADIO PEREZ BENITEZ	124	86
JUAN MARIA GOMEZ GARRIDO	124	87
ISABEL MARIA RODRIGUEZ BARRERA	124	88
EMILIO GIL GONZALEZ	124	89
SEBASTIAN FERNANDEZ LORENZO	124	90
JOSE ANTONIO BORREGO RODRIGUEZ	124	91
MIGUEL GAGO CORNEJO	124	92
REGINA ARRIAZA RAMIREZ	124	93
JOSE LORENZO TRUJILLO	124	94
ISABEL MARIA RODRIGUEZ BARRERA	124	95
DIEGO AGUILERA FERNANDEZ	124	96
MARIA PILAR GOMEZ DURAN	124	97
MARIA CABREA JAEN	124	98
DOMINGO ACOSTA TELLEZ	126	36
MACARENA CANDON CAÑAS	126	30
GONZALO MORALES CABEZA	126	31
JUAN ANTONIO GOMEZ ZAMUDIO	126	32
SALVADOR ROMERO MAIRENA	126	33
SERGIO ROMERO DORANTES	126	18
JUAN CARLOS VAZQUEZ CEBADA	126	34
JOSEFA RUIZ ZAYA	126	17
JUANA ALCONCHEL CORBACHO	126	16
FERNANDO OSORIO ARMARIO	126	35
ANTONIO VEGA BARRERA	126	22
MERCEDES CAMACHO JIMENEZ	126	7
FRANCISCO DE PAULA JAEN ROBREDO	126	26-1
NATALIA ENCINA RUIZ	126	26-2



PLAN ESPECIAL		1:4.000	6.3
Expte.:	Fecha:	ZONA HUERTOS DE OCIO DE "LA BARCA ESTE"	Escala: / Nº Plano:
	ABRIL 2011	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD PRIMERA DE BERLANGUILLA	
Archivo: P:/COMUN/PLANEAMIENTO/PE HUERTOS		Arquitecto: Benito Garcia Moran	
Delineación:			

Ayuntamiento de Jerez
Urbanismo
AREA DE PLANEAMIENTO URBANO

CONSTRUCCIONES

CAMINOS DE USO COMUN

ZONA DE IMPLANTACION DE NUEVOS COBERTIZOS

SNU DE ESPECIAL PROTECCION POR LA PLANIFICACION URBANISTICA

ZONAS INUNDABLES

ZONA DE AFECCION

23

21

22

20

19

18

17

16

b

15 a

9010

Arroyo de Manigua

Granjas Berlanguilla

PLAN ESPECIAL		1:2.500	O-1.1
Expte.:	Fecha:	ZONA HUERTOS DE OCIO DE "LA BARCA ESTE"	Escala: / Nº Plano:
	JUNIO 2012	ORDENACION GENERAL AMBITO A) GRANJA DE BERLANGUILLA	
Archivo: P:/COMUN/PLANEAMIENTO/PE HUERTOS		Arquitecto: Benito Garcia Moran	
Delineación:			

Ayuntamiento de Jerez
Urbanismo
AREA DE PLANEAMIENTO URBANO

ZONA DE AFECCION Y NO EDIFICACION
- Art. 55 y 56 - LEY 8/2001

CONSTRUCCIONES

CAMINOS DE USO COMUN

ZONA DE IMPLANTACION DE NUEVOS COBERTIZOS

SNU DE ESPECIAL PROTECCION POR LA PLANIFICACION URBANISTICA

ZONAS INUNDABLES

ZONA DE AFECCION

ARROYO

CA-4105

PLAN ESPECIAL

Expte.:	Fecha:	1:2.500	O-1.2
	JUNIO 2012	Escala:	Nº Plano:

ZONA HUERTOS DE OCIO DE "LA BARCA ESTE"

ORDENACION GENERAL AMBITO B)
SEGUNDA DE BERLANGUILLA

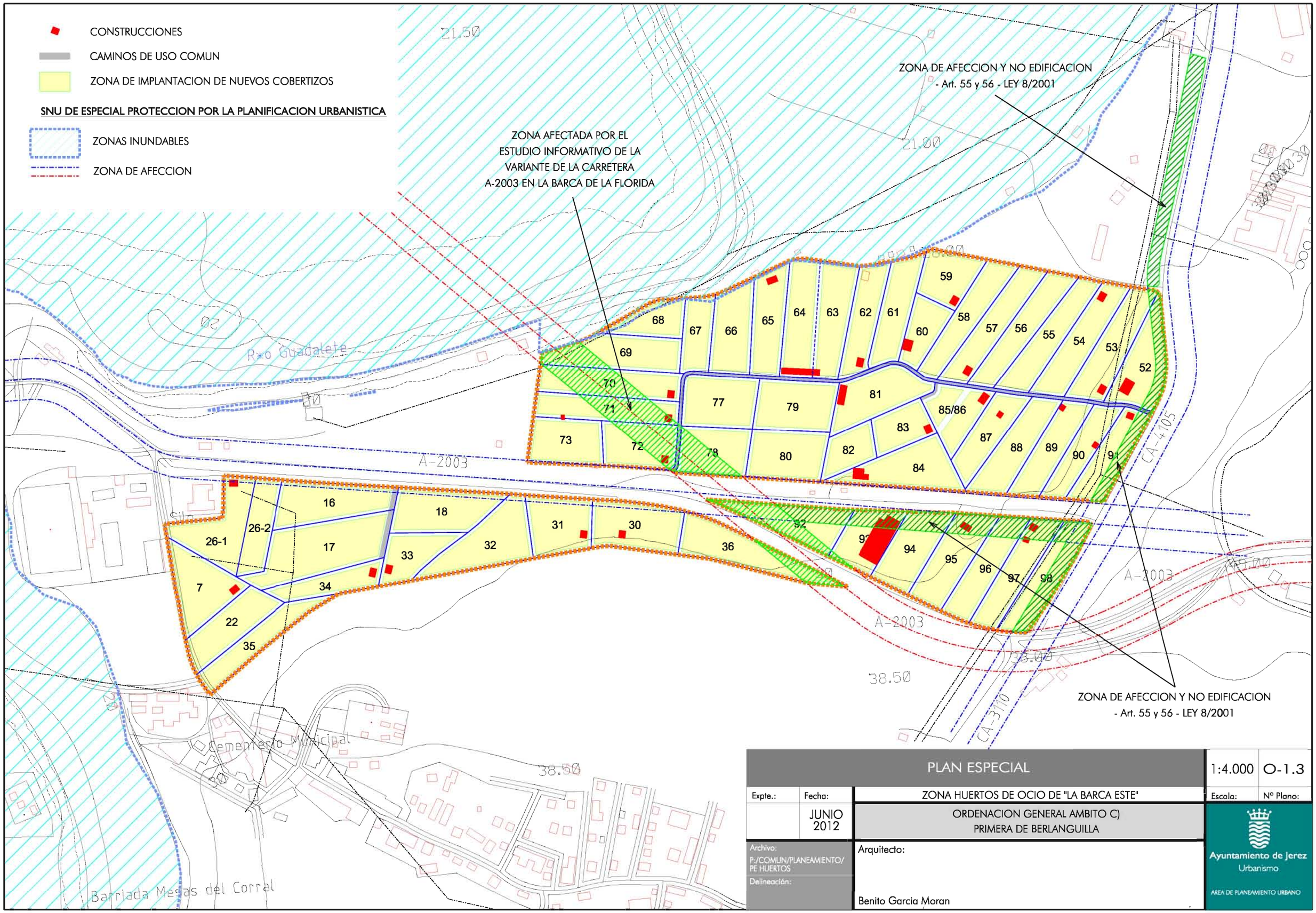
Archivo:
P:/COMUN/PLANEAMIENTO/PE HUERTOS

Delineación:

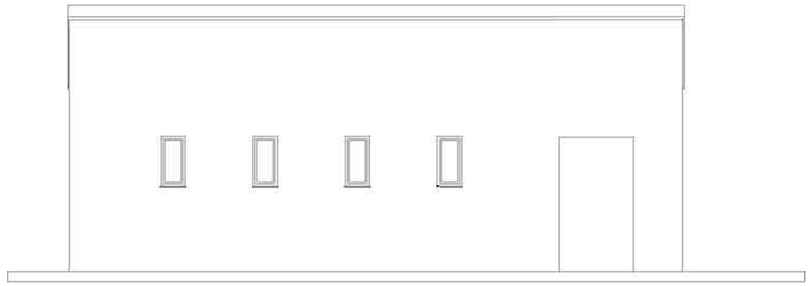
Arquitecto:

Benito Garcia Moran

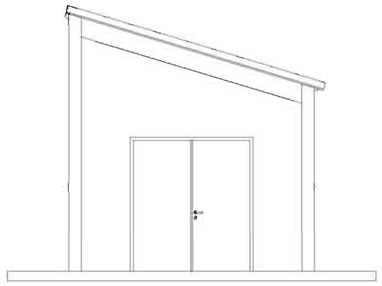
Ayuntamiento de Jerez
Urbanismo
AREA DE PLANEAMIENTO URBANO



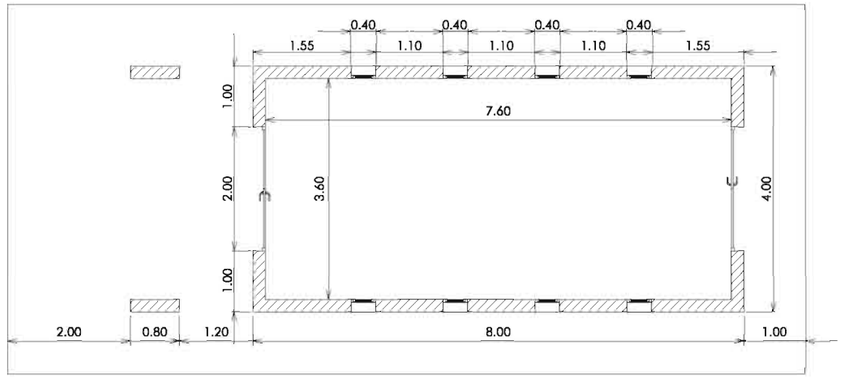
PLAN ESPECIAL			1:4.000	O-1.3
Expte.:	Fecha:	ZONA HUERTOS DE OCIO DE "LA BARCA ESTE"	Escala:	Nº Plano:
	JUNIO 2012	ORDENACION GENERAL AMBITO C) PRIMERA DE BERLANGUILLA		
Archivo: P:/COMUN/PLANEAMIENTO/PE HUERTOS		Arquitecto:	Ayuntamiento de Jerez Urbanismo	
Delineación:		Benito Garcia Moran	AREA DE PLANEAMIENTO URBANO	



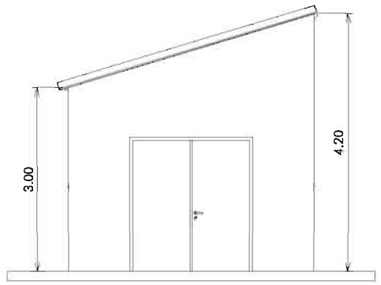
ALZADO POSTERIOR



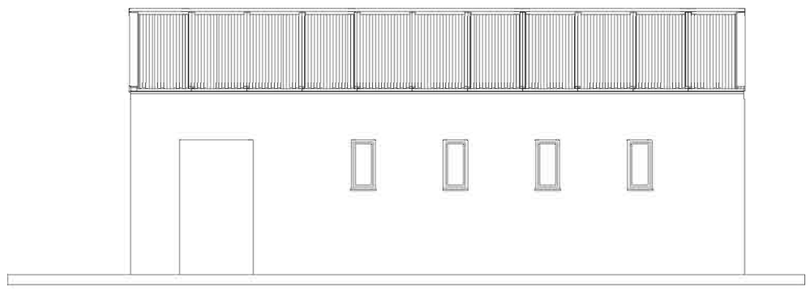
ALZADO LATERAL IZQUIERDO



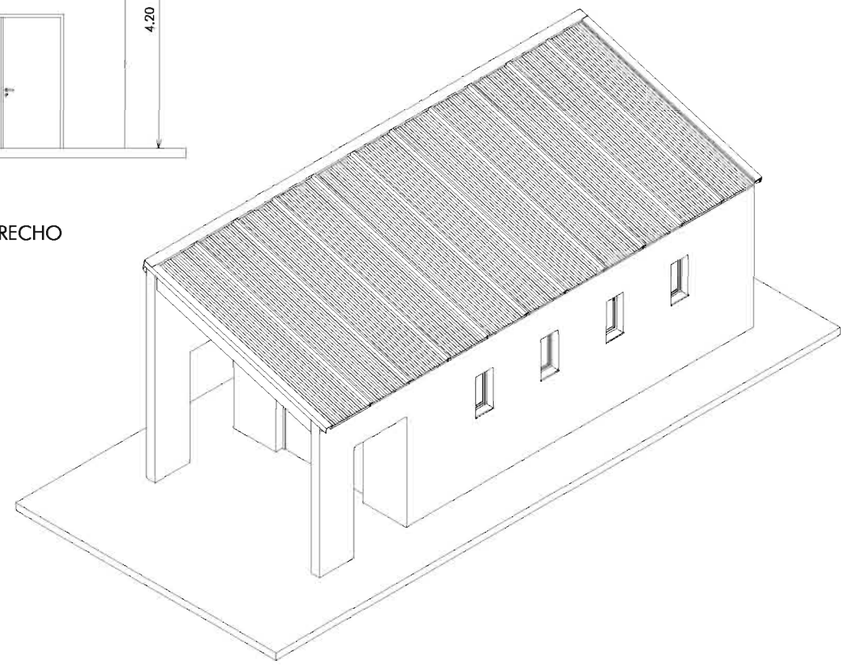
PLANTA



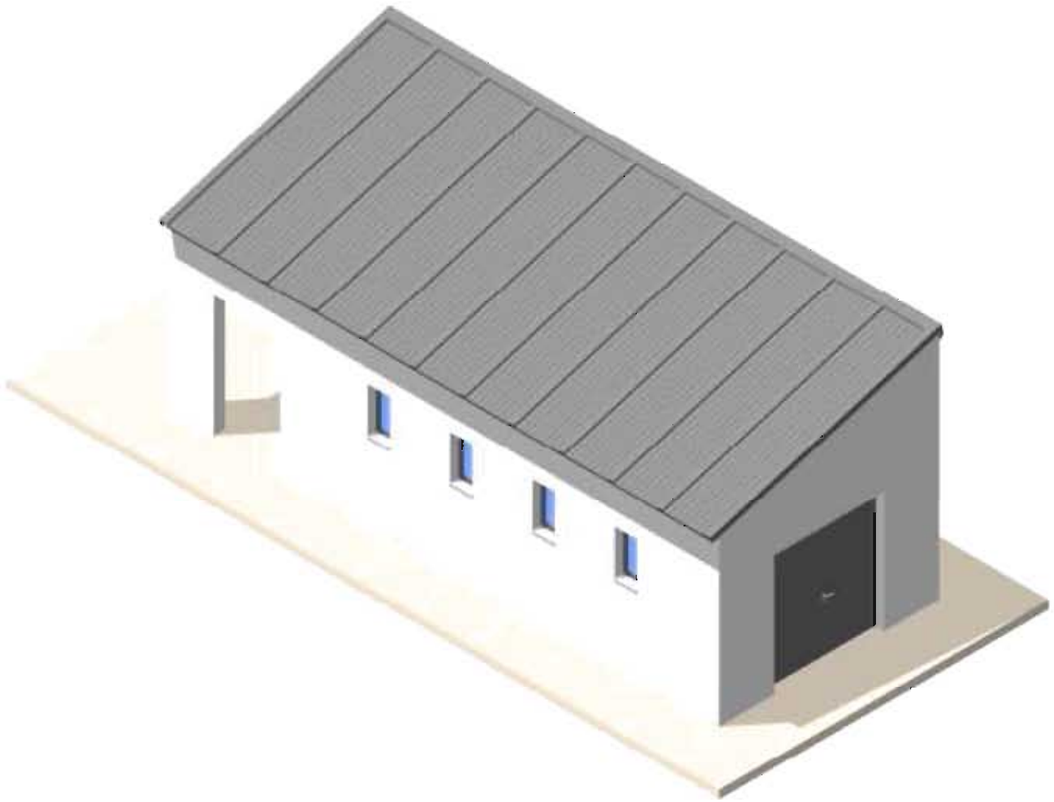
ALZADO LATERAL DERECHO

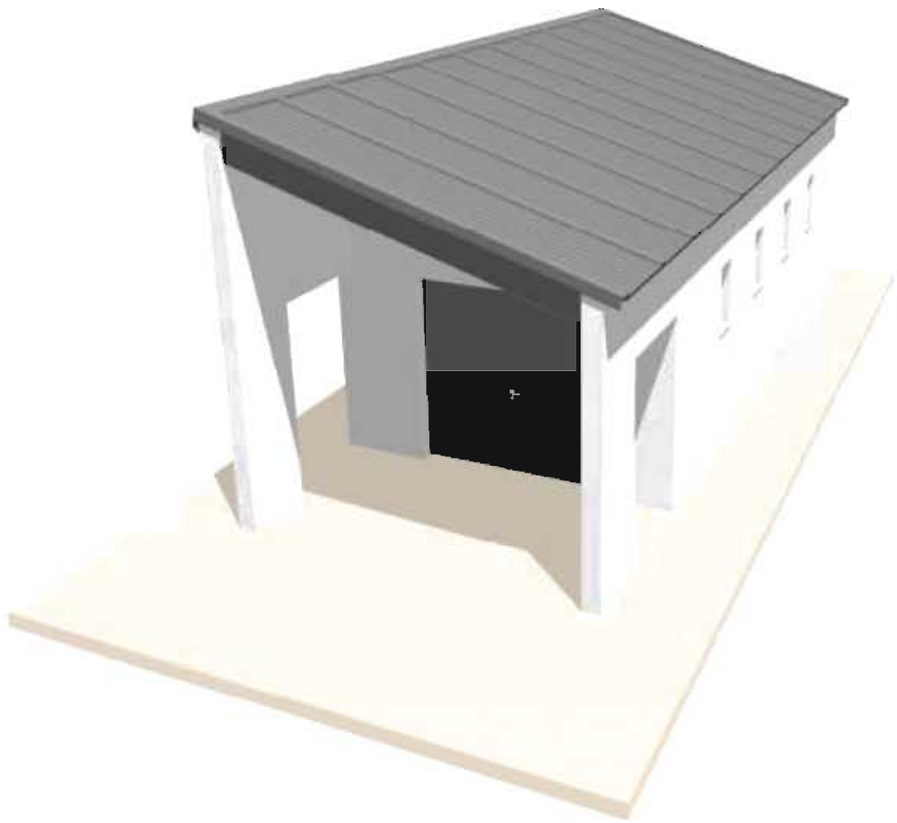


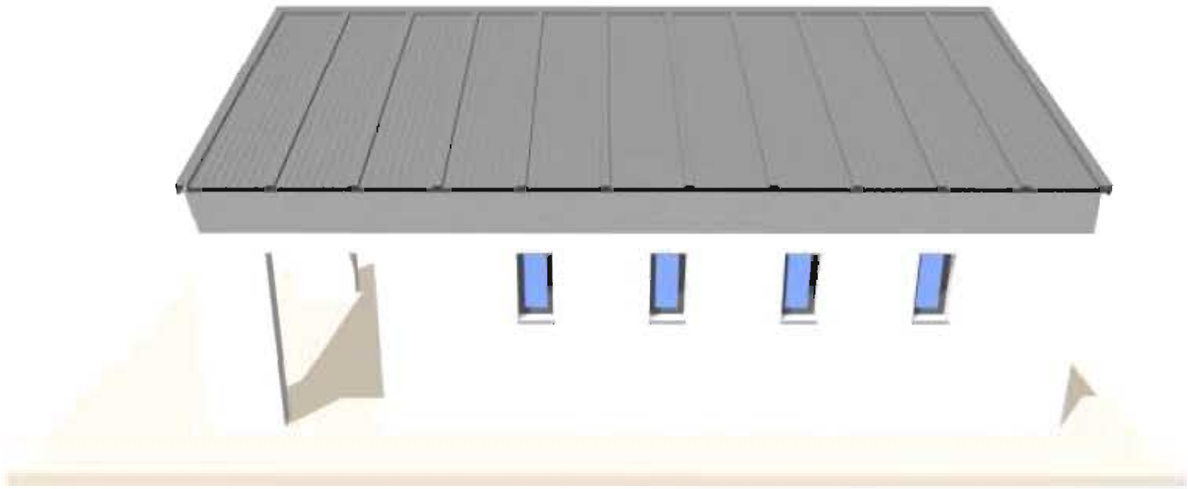
ALZADO PRINCIPAL



PLAN ESPECIAL		1:100	O-2.1
Expte.:	Fecha:	ZONA HUERTOS DE OCIO DE "LA BARCA ESTE"	Escala: / Nº Plano:
	ABRIL 2011	COBERTIZO PROPUESTO	Ayuntamiento de Jerez Urbanismo AREA DE PLANEAMIENTO URBANO
Archivo: P:/COMUN/PLANEAMIENTO/PE HUERTOS		Arquitecto:	
Delineación:		Benito Garcia Moran	







PLAN ESPECIAL

O-2.2

Expte.:	Fecha:	ZONA HUERTOS DE OCIO DE "LA BARCA ESTE"	Escala:	Nº Plano:
	ABRIL 2011	COBERTIZO PROPUESTO		

Archivo:
P:/COMUN/PLANEAMIENTO/PE HUERTOS

Delineación:

Arquitecto:

Benito Garcia Moran

Ayuntamiento de Jerez
Urbanismo
AREA DE PLANEAMIENTO URBANO

EDIFICACION EN PARCELA Nº 23

EDIFICACION EN PARCELA Nº 22

EDIFICACIONES EN PARCELA Nº 19

CASETA EN PARCELA Nº 21

EDIFICACION EN PARCELA Nº 19

INVERNADERO EN PARCELA Nº 19

PLAN ESPECIAL			1
Expte.:	Fecha:	ZONA HUERTOS DE OCIO DE "LA BARCA ESTE"	Escala: / Nº Plano:
	ABRIL 2011	FOTOS GRANJA DE BERLANGUILLA	
Archivo: P:/COMUN/PLANEAMIENTO/PE HUERTOS		Arquitecto:	
Delineación:		Benito Garcia Moran	

Ayuntamiento de Jerez
Urbanismo
AREA DE PLANEAMIENTO URBANO

CAMINO

CAMINO

CONSTRUCCION EN PARCELA Nº 19

CAMINO

CAMINO

CAMINO

PLAN ESPECIAL			
Expte.:	Fecha:	ZONA HUERTOS DE OCIO DE "LA BARCA ESTE"	Escala: / Nº Plano: 2
	ABRIL 2011	FOTOS GRANJA DE BERLANGUILLA	
Archivo: P:/COMUN/PLANEAMIENTO/PE HUERTOS		Arquitecto:	
Delineación:		Benito Gorcia Moran	

Ayuntamiento de Jerez
Urbanismo
AREA DE PLANEAMIENTO URBANO

CONSTRUCCION EN PARCELA Nº 18

CHOZO EN PARCELA Nº 19

CHOZO EN PARCELA Nº 17

CONTENEDOR USADO COMO ALMACEN

CHOZO EN PARCELA Nº 19

PLAN ESPECIAL			3
Expte.:	Fecha:	ZONA HUERTOS DE OCIO DE "LA BARCA ESTE"	Escala: / Nº Plano:
	ABRIL 2011	FOTOS GRANJA DE BERLANGUILLA	
Archivo: P:/COMUN/PLANEAMIENTO/PE HUERTOS		Arquitecto:	
Delineación:		Benito Garcia Moran	

Ayuntamiento de Jerez
Urbanismo
AREA DE PLANEAMIENTO URBANO

EDIFICACION EN PARCELA Nº 54

CONTENEDOR Y RESTOS EN PARCELA Nº 52

INVERNADEROS ABANDONADOS EN PARCELA Nº 52

VIVIENDA EN PARCELA Nº 91

EDIFICACION EN PARCELA Nº 53

EDIFICACION EN PARCELA Nº 89

PLAN ESPECIAL				
Expte.:	Fecha:	ZONA HUERTOS DE OCIO DE "LA BARCA ESTE"	Escala:	Nº Plano:
	ABRIL 2011	FOTOS PRIMERA DE BERLANGUILLA		
Archivo: P:/COMUN/PLANEAMIENTO/PE HUERTOS		Arquitecto: Benito Garcia Moran	Ayuntamiento de Jerez Urbanismo AREA DE PLANEAMIENTO URBANO	
Delineación:				

1

VIVIENDA EN PARCELA Nº 86

CERRAMIENTO DE PARCELA

EDIFICACION EN PARCELA Nº 57

EDIFICACION EN PARCELA Nº 60

EDIFICACIONES DESTINADAS A CUADRAS

EDIFICACION EN PARCELA Nº 59

PLAN ESPECIAL			2
Expte.:	Fecha:	ZONA HUERTOS DE OCIO DE "LA BARCA ESTE"	Escala: / Nº Plano:
	ABRIL 2011	FOTOS PRIMERA DE BERLANGUILLA	
Archivo: P:/COMUN/PLANEAMIENTO/PE HUERTOS		Arquitecto:	
Delineación:		Benito Garcia Moran	

Ayuntamiento de Jerez
Urbanismo
AREA DE PLANEAMIENTO URBANO

VIVIENDA EN PARCELA Nº 62

CERRAMIENTO DE PARCELA

EDIFICACION EN PARCELA Nº 64

EDIFICACION EN PARCELA Nº 79

EDIFICACION EN PARCELA Nº 70

EDIFICACION EN PARCELA Nº 71

PLAN ESPECIAL				
				3
Expte.:	Fecha:	ZONA HUERTOS DE OCIO DE "LA BARCA ESTE"	Escala:	Nº Plano:
	ABRIL 2011	FOTOS PRIMERA DE BERLANGUILLA		
Archivo: P:/COMUN/PLANEAMIENTO/PE HUERTOS		Arquitecto:	Ayuntamiento de Jerez Urbanismo AREA DE PLANEAMIENTO URBANO	
Delineación:		Benito Garcia Moran		

EDIFICACION EN PARCELA Nº 72

EDIFICACION EN PARCELA Nº 84

ALMACEN DE CASETAS EN PARCELA Nº 92

INVERNADEROS EN PARCELA Nº 93

EDIFICACION EN PARCELA Nº 95

EDIFICACION EN PARCELA Nº 97

PLAN ESPECIAL				4
Expte.:	Fecha:	ZONA HUERTOS DE OCIO DE "LA BARCA ESTE"	Escala:	Nº Plano:
	ABRIL 2011	FOTOS PRIMERA DE BERLANGUILLA	Ayuntamiento de Jerez Urbanismo AREA DE PLANEAMIENTO URBANO	
Archivo: P:/COMUN/PLANEAMIENTO/PE HUERTOS		Arquitecto: Benito Garcia Moran		
Delineación:				

EDIFICACION EN PARCELA Nº 20

EDIFICACION EN PARCELA Nº 3

EDIFICACION EN PARCELA Nº 15

CAMINO Y CERRAMIENTO EN PARCELA

CERRAMIENTO EN PARCELA Nº 15

EDIFICACION EN PARCELA Nº 16

PLAN ESPECIAL			
Expte.:	Fecha:	ZONA HUERTOS DE OCIO DE "LA BARCA ESTE"	Escala: / Nº Plano: 1
	ABRIL 2011	FOTOS SEGUNDA DE BERLANGUILLA	
Archivo: P:/COMUN/PLANEAMIENTO/PE HUERTOS Delineación:		Arquitecto: Benito Garcia Moran	Ayuntamiento de Jerez Urbanismo AREA DE PLANEAMIENTO URBANO

EDIFICACION EN PARCELA Nº 17

EDIFICACION EN PARCELA Nº 10

EDIFICACION EN PARCELA Nº 18

EDIFICACION EN PARCELA Nº 12

EDIFICACIONES EN PARCELA Nº 25

EDIFICACION EN PARCELA Nº 24

PLAN ESPECIAL				
				2
Expte.:	Fecha:	ZONA HUERTOS DE OCIO DE "LA BARCA ESTE"	Escala:	Nº Plano:
	ABRIL 2011	FOTOS SEGUNDA DE BERLANGUILLA		
Archivo: P:/COMUN/PLANEAMIENTO/PE HUERTOS Delineación:		Arquitecto: Benito Garcia Moran		

Ayuntamiento de Jerez
Urbanismo
AREA DE PLANEAMIENTO URBANO

EDIFICACION EN PARCELA Nº 23

EDIFICACION EN PARCELA Nº 29

EDIFICACION EN PARCELA Nº 32

EDIFICACION EN PARCELA Nº 31

EDIFICACIONES EN ZONA DE SERVIDUMBRE DEL ARROYO

EDIFICACIONES EN ZONA DE SERVIDUMBRE DEL ARROYO

PLAN ESPECIAL			
			3
Expte.:	Fecha:	ZONA HUERTOS DE OCIO DE "LA BARCA ESTE"	Escala: / Nº Plano:
	ABRIL 2011	FOTOS SEGUNDA DE BERLANGUILLA	
Archivo: P:/COMUN/PLANEAMIENTO/PE HUERTOS		Arquitecto:	Ayuntamiento de Jerez Urbanismo
Delineación:		Benito Garcia Moran	AREA DE PLANEAMIENTO URBANO

CERRAMIENTO EN ZONA DE SERVIDUMBRE DEL ARROYO

EDIFICACION EN PARCELA Nº 51

VAQUERIZA EN PARCELA Nº 48

EDIFICACION EN PARCELA Nº 47

PLAN ESPECIAL			
			4
Expte.:	Fecha:	ZONA HUERTOS DE OCIO DE "LA BARCA ESTE"	Escala: / Nº Plano:
	ABRIL 2011	FOTOS SEGUNDA DE BERLANGUILLA	
Archivo: P:/COMUN/PLANEAMIENTO/PE HUERTOS		Arquitecto:	Ayuntamiento de Jerez Urbanismo
Delineación:		Benito Garcia Moran	AREA DE PLANEAMIENTO URBANO