Ayuntamiento de Jerez

Dª CECILIA GARCÍA GONZÁLEZ, OFICIAL MAYOR EN FUNCIONES DE SECRETARIA GENERAL DEL PLENO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA

CERTIFICO: Que el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en Sesión Ordinaria celebrada el día 25 de Septiembre de 2026, adoptó el siguiente acuerdo:

ASUNTO 4.-PASNU-2025/9 - PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LA IMPLANTACIÓN DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO CONSISTENTE EN LA INSTALACIÓN DE UNA EXPLOTACIÓN PORCINA (LECHONES) EN RÉGIMEN INTENSIVO EN FINCA "EL OLIVILLO" CON REFERENCIA CATASTRAL: 53020A003002660000XW.

Vista la siguiente Propuesta de la Delegada de Vivienda, Urbanismo, Parques Empresariales y Ordenación del Territorio:

"Antecedentes:

I.- Con fecha 11 de noviembre de 2025 tuvo entrada en el registro de esta Delegación Municipal de Urbanismo, solicitud de la entidad AGROALIMENTARIA EL BUCARITO SL, con C.I.F Nº B-72185499, mediante la que solicitó la autorización previa a la licencia de la referida actuación extraordinaria, aportando para ello Proyecto de Actuación de Explotación Ganadera de granja porcina (lechones en régimen intensivo) en Finca “El Olivillo” en T.M. de Jerez (Cádiz) y, firmado en fecha 06 de noviembre de 2025 por el ingeniero agrónomo D. Juan Crisanto Morillo Montañés, colegiado número 1.275 en el Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos de Andalucía Occidental.

II.- En cumplimiento de lo establecido en el artículo 32 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, la referida solicitud fue informada por los servicios técnicos y jurídicos de la Delegación de Vivienda, Urbanismo, Parques Empresariales y Ordenación del Territorio, y en virtud de Resolución de Alcaldía de fecha 2 de febrero de 2026 resultó admitida a trámite.

Seguidamente el referido expediente se sometió al trámite de información pública mediante publicación del pertinente edicto en el BOP nº 93, de fecha 19 de mayo de 2026.

Audiencia a las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados, no habiéndose detectado afecciones sobre intereses públicos.

Audiencia a los titulares del derecho de propiedad de los terrenos colindantes que pudieran verse afectados por la actuación, conforme a los datos que figuran en las certificaciones catastrales, sin haberse recibido respuesta.

III.- La actuación pretendida requiere el pronunciamiento del Pleno Municipal, al objeto de obtener la autorización previa que se establece en el artículo 22.3 de la Ley 7/2021 (LISTA), según el cual:

RDS_AYT-307/2026
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
01/10/2026
Ayuntamiento de Jerez

Ayuntamiento de Jerez
Código Cifrado de Verificación: DV2WG650C9W2JT9
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/

Firma	Cecilia García Gonzalez, Oficial Mayor	FECHA	29/09/2026
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez	FECHA	29/09/2026

3.-Las actuaciones extraordinarias sobre suelo rústico requieren, para ser legitimadas, de una autorización previa a la licencia municipal que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse, conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente.

Por su parte el Decreto 550/2022 dispone que conforme al artículo 22.1 de la Ley, en suelo rústico, en municipios que cuenten con instrumento de ordenación urbanística general o en ausencia de éste, podrán implantarse con carácter extraordinario y siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación o por la ordenación territorial y urbanística, y respeten el régimen de protección que, en su caso, les sea de aplicación, usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano.

Del proyecto técnico presentado con la referida solicitud se desprende lo siguiente:

1.-La actuación propuesta se localizará en la finca rústica denominada "El Olivillo", identificada con el polígono 3 parcela 266, y referencia catastral número 53020A003002660000XW, que cuenta con una extensión superficial aproximada de 95,02 hectáreas. Dicha parcela corresponde con la finca registral Nº 31645 en término de Jerez de la Fra. Actualmente dicha finca se destina al uso agrario, no existiendo edificación alguna.

2.-La explotación dispondrá de 9.240 lechones de 6 a 20 Kg, con alimentación a base de piensos compuestos. La duración media de la estancia del cerdo en el cebadero es de 60 días, por lo que al año habrá una media de 6 estancias.

3.-Para el manejo y guarda se dispondrán de 4 empleados. Se calcula un plazo de amortización de 20 años.

4.-Se proyectan las siguientes construcciones:

Dos Naves “A” y “B” para Cría Cerdos Lechones (desde 6 Kg. a 20 Kg.) cerradas y cubiertas totalmente. Cada nave tendrá una planta rectangular de dimensiones 144,00 x 14,50 m2, y en su interior dispondrá de doce salas unidas por un pasillo longitudinal interior de ancho 1,20 m. Ambas naves de dispondrán de forma paralela por su lado más largo, habiendo una distancia entre ambas de 15,00 metros.

Cada una de las naves además dispondrá de un sistema de saneamiento constituido por soleras Slaps (PVC) así como canalizaciones hacia Balsa de Purines.

Nave Oficina, Vestuario-Aseo y Almacén (C) ligada a la explotación porcina. Tendrá una planta rectangular de 9,15 m x 4,75 m, cubierta a un agua y estructura de naturaleza metálica. En su interior se dispondrán un aseo, vestuario, sala oficina. Sala de trabajadores y sala almacén de aperos de la explotación.

Nave Tanque Gasóleo, Generador y Sala Baterías (D) de planta rectangular 9,15 x 4,75 m. (cerrada y cubierta), cubierta a un agua y estructura de naturaleza metálica. En su interior se dispondrán una sala para tanque de gasóleo, y sala generador eléctrico y sala emplazamiento de baterías acumuladoras de la energía producida por las placas fotovoltaicas.

5.-La superficie construida total requerida será de 4.262,96 m2, distribuida en: 2088,00 m2 corresponden a la nave "A", 2088,00 m2 corresponden a la nave "B", 43,46 m2 corresponden con la nave de oficinas "C", y 43,46 m2 corresponden con la nave del depósito y generador "D".

Se han cumplido los trámites del procedimiento establecido en el artículo 32 del Decreto 550/2022, y la actuación pretendida debe considerarse viable y por tanto merecedora de que se apruebe por el pleno Municipal, ya que el documento técnico presentado cumple con las prescripciones establecidas en el Decreto 550/2022, así como con las determinaciones del vigente PGOU.

Se informa que conforme al vigente Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Jerez, las explotaciones ganaderas quedan recogidas en el "Uso Primario" definido en el artículo 6.2.1 del mismo, dentro del grupo a3), que incluye la explotación de ganado porcino. El apartado 1 del artículo 6.2.2 indica que: "los usos primarios del grupo a1, a2, a3, a4 y a5, podrán desarrollarse, en principio,

RDS_AYT-307/2026
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
01/10/2026
Ayuntamiento de Jerez

Ayuntamiento de Jerez
Código Cifrado de Verificación: DV2WG650C9W2JT9
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/

Firma	Cecilia García Gonzalez, Oficial Mayor	FECHA	29/09/2026
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez	FECHA	29/09/2026

en el Suelo No Urbanizable y en el Urbanizable No Sectorizado (en el que de acuerdo con el apartado 3 de este artículo no se permitirá la estabulación permanente), sin más limitaciones que las condiciones exigidas en cada zona del territorio, por razones de protección específica del mismo". El apartado 3 del mismo artículo indica que: "Los usos primarios en estabulación permanente o semipermanente, por su elevado grado de contaminación y salubridad deberán situarse en el Suelo No Urbanizable a una distancia al menos de un kilómetro del límite del suelo urbano o urbanizable, y quinientos (500) metros de zona de hábitat rural diseminado. Esta última distancia será también la mínima admisible al núcleo urbano para instalaciones de alojamiento, adiestramiento y sacrificio de animales de compañía y domésticos. Sin perjuicio de lo anterior, dichas instalaciones, además, deberán someterse al procedimiento de prevención ambiental correspondiente que determinará su viabilidad a los efectos ambientales. No obstante, para pequeñas explotaciones que por sus características no causen grandes molestias, si en su regulación sectorial existen otras distancias a poblaciones, serán estas distancias las que se tengan en cuenta para su implantación". Las referidas determinaciones particulares del suelo no urbanizable indican que los terrenos donde se pretende ubicar las instalaciones se clasifican como Suelo No Urbanizable (SNU) de Carácter Rural - Secanos, donde se consideran usos realizables, tal y como establece el artículo 12.3.14.2.a), los usos propios: agrarios, forestales, ganaderos y usos primarios (regulado en el art. 12.2.4).

Según lo anteriormente expuesto, y dado que: el proyecto de actuación incluye la documentación requerida en el artículo 33 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre; que las instalaciones propuestas se emplazan a una distancia superior a 1 kilómetro del límite del suelo urbano; que el uso primario propuesto es autorizable en el suelo clasificado como SNU de Carácter Rural – Secanos; que la parcela tiene una superficie superior a los 2,5 hectáreas; que con los edificios propuestos, la edificabilidad total no supera la máxima permitida del 5% de la superficie de la parcela; que las edificaciones propuestas son destinadas a la explotación ganadera; que presentan una disposición acorde con su carácter aislado y rural y no superan la altura máxima de 12 metros; que las nuevas edificaciones propuestas distan a más de 10 m de los linderos de la propia finca, a más de 50 m de la edificación más cercana de otra finca, y a más de 100 m de cauces y arroyos; y que las edificaciones propuestas son de similares características constructivas a las del entorno, la actuación se considera compatible con el PGOU.

Y por otra parte dichas actividades resultan susceptibles de ostentar la consideración de interés público o social, en los términos contemplados en el artículo 22 de la Ley 7/2021, al poder subsumirse en lo previsto en el artículo 30.2,b) del Decreto 550/2022, justificando el interés público o social como uso primario, según las determinaciones particulares del suelo no urbanizable, que indican que los terrenos donde se pretende ubicar las instalaciones se clasifican como Suelo No Urbanizable (SNU) de Carácter Rural - Secanos, donde se consideran usos realizables, tal y como establece el artículo 12.3.14.2.a), los usos propios: agrarios, forestales, ganaderos y usos primarios (regulado en el art. 12.2.4).

Por todo ello se propone al Pleno Municipal que acuerde:

Primero: Aprobar el PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LA IMPLANTACIÓN DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO CONSISTENTE EN LA INSTALACIÓN DE UNA EXPLOTACIÓN PORCINA (LECHONES) EN RÉGIMEN INTENSIVO EN FINCA "EL OLIVILLO", CON REFERENCIA CATASTRAL: 53020A003002660000XW, con la consideración de autorización previa de viabilidad de la iniciativa formulada por la entidad interesada AGROALIMENTARIA EL BUCARITO SL, con C.I.F Nº B-72185499.

El documento técnico aprobado está suscrito con fecha de 06 de noviembre de 2025 por el ingeniero agrónomo D. Juan Crisanto Morillo Montañés, colegiado número 1.275 en el Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos de Andalucía Occidental.

La finca rústica afectada se denomina "El Olivillo", identificada con el polígono 3 parcela 266, y referencia catastral número 53020A003002660000XW, que cuenta con una extensión superficial aproximada de 95,02 hectáreas. Dicha parcela corresponde con la finca registral Nº 31645 en término de Jerez de la Frontera.

RDS_AYT-307/2026
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA 01/10/2026
Ayuntamiento de Jerez

Ayuntamiento de Jerez
Código Cifrado de Verificación: DV2WG650C9W2JT9
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/

Firma	Cecilia García Gonzalez, Oficial Mayor	FECHA	29/09/2026
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez	FECHA	29/09/2026

Segundo: La aprobación de la actuación queda sujeta, de conformidad con lo previsto en el artículo 33.4 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, al cumplimiento de las siguientes condiciones:

a).-Las correspondientes a los deberes legales del régimen del suelo rústico.

b).-Compromiso de mantener la vinculación entre las edificaciones y los usos del suelo rústico que justifican su autorización y de devolver los terrenos a su estado natural en los supuestos previstos en el Reglamento.

c).-Pago de la prestación compensatoria en suelo rústico, conforme al artículo 22.5 de la Ley.

d).-Solicitud de licencia urbanística, conforme al Proyecto de Actuación aprobado, en el plazo máximo de un año desde la resolución del procedimiento de autorización previa. El transcurso de dicho plazo determinará la caducidad de la autorización, que será declarada previa audiencia al interesado.

e).-Antes del inicio de la actividad, el promotor deberá tramitar la correspondiente AUTORIZACIÓN MUNICIPAL para su puesta en funcionamiento.

Por otra parte, la intervención deberá tener en cuenta lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbanística, así como, la normativa técnica de aplicación.

Tercero: De acuerdo con lo establecido en el artículo 32.e del citado Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, el acuerdo se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web del Ayuntamiento, donde se publicará igualmente el Proyecto de Actuación aprobado.

Cuarto: Notifíquese la presente resolución a los interesados".

Visto dictamen favorable de la Comisión de Presidencia y Coordinación de Gobierno, Centro Histórico, Fondos Europeos, Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Terrritorio.

Vistos informes jurídico y técnico emitidos por los técnicos del departamento de Licencias y Registro y demás documentos que integran el expediente.

Por todo lo expuesto, el Pleno con 16 votos A FAVOR de los Grupos Municipales Popular (14) y Vox (2), 2 votos EN CONTRA del Grupo Municipal La Confluencia y 6 ABSTENCIONES del Grupo Municipal Socialista, acuerda APROBAR la transcrita Propuesta.

Y para que así conste y surta sus efectos, de orden y con el visto bueno de la Sra. Presidenta, expido la presente haciendo la salvedad del art. 206 del ROF, que firmo en la ciudad de Jerez de la Frontera.

RDS_AYT-307/2026
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
01/10/2026
Ayuntamiento de Jerez

Ayuntamiento de Jerez
Código Cifrado de Verificación: DV2WG650C9W2JT9
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/

Firma	Cecilia García Gonzalez, Oficial Mayor	FECHA	29/09/2026
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez	FECHA	29/09/2026