

#### 1.4 ANTECEDENTES EN EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL.

##### Plan General de Ordenación urbana de 1984:

Este instrumento de planeamiento urbanístico general, primero de la época de ayuntamientos democráticos, propone, según su memoria justificativa, la clasificación del suelo no urbanizable sobre criterios de salvaguarda integral de los recursos, tanto agrarios como ambientales y paisajísticos, no mencionando nada de los asentamientos poblacionales en dicha memoria.

Sin embargo, en el artículo 3.7 de las Normas urbanísticas se define el concepto de "Núcleo Rural", que por su interés se reproduce a continuación:

##### "Art. 3.7 Concepto de núcleo rural.

1. A los efectos de estas Normas, se entenderá como núcleo rural el asentamiento humano que, aún generando su población necesidades asistenciales y de servicios comunes, está constituido por un agregado de unidades familiares o productivas directa o principalmente vinculadas y económicamente dependientes de la producción agraria local o de sus rentas, y que por la entidad o estructura típica y tradicional del asentamiento no es susceptible de ser delimitado como suelo urbano.

2, Excepcionalmente y por razones debidamente justificadas de marcado interés social apreciadas por la Comisión Provincial de Urbanismo, podrán considerarse núcleos rurales aquellos asentamientos de escasa entidad, no tradicionales y no directamente vinculados o dependientes económicamente de la producción agraria pero que cultiven, al menos, un huerto familiar en cada unidad predial o uso comunal para el conjunto, o/y, en su caso, otras instalaciones pecuarias ganaderas, avícolas o apiculturales, y se constituyan en régimen cooperativo de copropietarios y en mancomunidades; además de las oportunas condiciones urbanísticas que se impusieran para los adecuados servicios, salubridad, higiene, seguridad y adecuación al entorno (art. 73, 181 y 182 LS).

3. Los servicios individuales o comunales mínimos requeridos por los núcleos rurales –sin perjuicio de que puedan tener o llegar a tener otros más– son: acceso rodado y agua en pozo o fuente común y saneamiento en fosa séptica individual o recuperable/reciclable con garantías técnicas de no contaminación freática.

4. Por ampliación o agregación a una unidad familiar o asentamiento tradicional existente del número 1 anterior podrán construirse hasta un máximo de tres viviendas, según cada zona, y autorizarse hasta tres unidades de camping o acampada con los servicios en la vivienda, y con todas las condiciones siguientes en todos los casos:

- a) Ser directamente dependientes como usos condicionados secundarios, de todos los servicios de la unidad matriz, sin autonomía de enganche.
- b) No segregarse de la finca matriz, permaneciendo la propiedad proindiviso con la misma o en alquiler, aunque aquella fuese divisible en otras unidades mínimas de cultivo o edificación, conforme a los arts. 3.4.3 o 3.6.5 y concordantes.
- c) No distanciarse de la edificación existente más de tres metros, debiendo integrarse con ésta en un continuo rural, arquitectónico y armónico (art. 73 LS).

##### Art. 3.8 Condiciones generales de la edificación

1. En el Suelo No Urbanizable y en el Urbanizable sin PAU, no se podrán realizar otras construcciones o instalaciones, sin perjuicio de su eventual prohibición o limitación en el suelo especialmente protegido en que se hallaren o en las zonas o subzonas en que expresamente se señale con las condiciones objetivas que se pretendan (arts. 85.1, 73 LS y 98 RP), que:

- a) Las destinadas a explotaciones agrarias o agrícolas, ganaderas, forestales o mineras, que guarden estrecha vinculación con la naturaleza, destino y carácter de la explotación agraria y se ajusten, en caso de existir, a los Planes y Normas específicas de regadío, concentración, explotación, etc., en la localidad (ver art. 3.4.8 anterior).
- b) Las necesariamente vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras y servicios públicos en las zonas respectivas a que se refiere el Suelo No Urbanizable de Protección de Comunicaciones de estas Normas.

2. Sin embargo, podrán autorizarse potestativamente, mediante el procedimiento singular del planeamiento especial del art. 43.3 LS (art. 147.4 RP y 44.2 RG; ver Título IX de las presentes), edificaciones e instalaciones:

- a) De utilidad pública o interés social que hubiesen de emplazarse necesariamente en el medio rural.
- b) Industrias nocivas o peligrosas necesariamente alejadas de la población, en lugares donde el Plan lo autorizase o recomendase.
- c) Edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares donde, por aplicación del art. 4.6 precedente, no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población.

3. Los tipos de construcciones habrán de ser adecuadas a su condición aislada, conforme a las presentes Normas, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas (art. 85.1.3ª LS).

4. A tal efecto las construcciones en el medio rural, a que se refiere esta clase de suelo, utilizarán soluciones constructivas, materiales, colores, textura, formas, proporciones, huecos y carpintería, tomadas de la arquitectura tradicional o típica, en consonancia con las muestras autóctonas próximas en la misma zona. (En general queda prohibida la utilización de fibrocemento o pizarras para las cubiertas o fachadas –salvo instalaciones industriales– y elementos o soluciones formalmente disonantes, llamativas u ostentosas no acordes con el ambiente en que se hallaren, en virtud del art. 73 LS y 98 RP).

5. Las limitaciones generales a la nueva edificación de esta clase de suelo y para todas las zonas serán:

- a) Altura máxima de cornisa, medida sobre cada punto de la rasante natural del terreno: dos plantas y 6 m; permitiéndose hacer semisótano, cuando se trate de edificaciones hoteleras u otros usos colectivos, previo Plan Especial, que no excederán de tres plantas y 10 m. de alto, ni longitudes de fachada superior a 15 m. en línea recta.
- b) Edificación aislada por los cuatro costados y pendiente de cubierta igual o menor a 50% (aprox. 30 grados) sobre la horizontal, con teja curva o plana preferentemente, carpintería de color y formas en todo caso como las tradicionales próximas a la zona, debiendo estarse a lo exigido en el art. 9.24 y Parte II, Título I.
- c) Los cerramientos o vallados de la parcela de cualquier uso (vivienda, industria, etc) serán como las tradicionales con materiales autóctonos de la zona o, en otro caso, serán diáfanos o de vegetación o llevarán un murete de fábrica no superior a 0,60 m. de alto en cada punto del terreno con pilares, postes o machones, en su caso, de hasta 1,70 m. de

alto medidos de igual forma y entre éstos se colocarán celosías, reja metálica o de madera hasta dicha altura, completándose solamente con vegetación por detrás y por encima. En determinados lugares de protección de vistas, por virtud del art. 73.b LS (98.2.b RP), podrán ser prohibidos cerramientos que de uno u otro material sobrepasen los 1,20 m.

6. En todos los casos de edificaciones o instalaciones autorizadas en esta clase de suelo, se estará obligatoriamente a lo dispuesto con carácter general en el art. 73 de la Ley del Suelo y 36.c y 98 del Reglamento de Planeamiento, así como a la tramitación general prevista en el art. 43.3 de la Ley del Suelo, además de los trámites previstos que, en su caso, se establecen en el art. 9.25 de las presentes.

7. En la tramitación de expedientes de concesión de licencias para la construcción de edificaciones destinadas a explotaciones agrarias se exigirá, además de la documentación general, un documento acreditativo de ajustarse a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, o de ser conforme a los usos agrarios la explotación, expedido por la Delegación Provincial de este Departamento. En otros casos se aportará copia de la inscripción en el Registro de la Propiedad y documento notarial de compraventa donde se especifiquen las condiciones de la enajenación, en este caso (art. 62 LS y 44 –por remisión del 45- del Reglamento de Gestión)."

Por tanto, vemos que ya en 1984 se reconoce la complejidad de la estructura poblacional y habitacional del Término Municipal de Jerez, que escapa de las categorizaciones que tradicionalmente se han mantenido en general en la legislación urbanística española y en particular en la andaluza, en las que solo han tenido cabida los asentamientos que respondieran a las características de lo definido como "urbano", sin duda alertadas por el peligro que supone la "ruptura" del territorio por la aparición de un continuo construido difícil y costoso de dotar y atender.

#### **Plan General Municipal de ordenación de 1995:**

Este documento, a partir de un mayor análisis territorial del término, aborda ya claramente la singularidad de los asentamientos dispersos que aparecen en el mismo, analizándolos en la Memoria y regulándolos desde el punto de vista urbanístico en las Ordenanzas.

Así, en la Memoria Justificativa se dice lo siguiente:

#### "4. Núcleos Rurales:

*Son aquellos asentamientos humanos espontáneos en suelo no urbanizable de escasa entidad, cuya población está directa o principalmente vinculada y económicamente dependiente de la producción agrícola local o de sus rentas.*

*Los objetivos que se establecen para estos núcleos serán los de contener el crecimiento de sus construcciones, posibilitando exclusivamente el crecimiento vegetativo de forma ordenada e impidiendo la implantación de industrias y viviendas de segunda residencia.*

Se han considerado núcleos rurales los siguientes:

a) *Núcleos Rurales Consolidados: Son aquellos de mayor entidad y que presentan un elevado grado de terminación e irreversibilidad:*

- Cuartillos
- Gibalbín

b) *Núcleos Rurales Semiconsolidados: Son núcleos de menor entidad y grado de terminación que los anteriores:*

- Rajamancera-Cañada del León
- Los Repastaderos
- Las Tablas
- El Boquete
- El Cuervo (núcleo rural asimilado)

*Igualmente en el término se constata la presencia de diseminado rural tradicional.*

*Son asentamientos de marcado carácter tradicional y fuerte vinculación agrícola. Sus habitantes son en su totalidad de primera residencia, presentando una pequeña entidad y sin problemas de crecimiento.*

*No se admitirá su crecimiento, si bien a las edificaciones existentes se les permitirá su conservación y mejora.*

*En las parcelaciones históricas se propugnará su reconducción hacia huertos de ocio.*

*Al margen de estas circunstancias, existen diseminados en fuerte transformación.*

*Son aquellos que hace unos años eran de escasa entidad en los que recientemente se están dando fuertes procesos de crecimiento incontrolados de reparcelaciones urbanísticas y de edificaciones ilegales para segunda residencia. Existe en ellos un gran riesgo de formación de núcleos de población carentes de servicios urbanísticos básicos.*

*Las repercusiones de su crecimiento serán de gran gravedad, siendo por tanto el objetivo más inmediato impedir crecimiento de ningún tipo.*

*En este grupo se encuentran: Magallanes, Puente de la Guareña, Cañada del Pinto, El Mojo y Cañada de Puerto Real."*

Y en las Normas Urbanísticas se dispone lo que sigue:

#### "Art. 355 Objetivos y naturaleza.

1. *Objetivos. Contener el crecimiento de sus construcciones, posibilitando exclusivamente el crecimiento vegetativo de forma ordenada e impidiendo la implantación de industrias y viviendas de segunda residencia.*

2. *Naturaleza. Son aquellos asentamientos espontáneos de carácter rural cuyos núcleos, aunque de menor entidad, presentan grados de consolidación que los convierte en irreversibles.*

*Se considerarán núcleos rurales, a los efectos del presente Plan, los que a continuación se detallan, clasificándose en dos grupos en función del grado de consolidación que presentan:*

a) **Núcleos Rurales Consolidados:**

Son los núcleos rurales de mayor entidad y con un elevado grado de terminación e irreversibilidad. Estos núcleos son:

- Cuartillos
- Gibalbín

**b) Núcleos Rurales Semiconsolidados:**

Son núcleos rurales de menor entidad y grado de terminación que los anteriores:

- Rajamancera-Cañada del León
- Los Repastaderos
- Las Tablas
- El Boquete

3. No tendrán la consideración de núcleo rural los diseminados rurales tradicionales ni los diseminados en fuerte transformación localizados en los planos de ordenación.

Las edificaciones existentes en los diseminados rurales tradicionales estarán a lo dispuesto en el art. 365.1.4º.

4. Será de aplicación las Normas del art. 357 al asentamiento colindante con el núcleo de El Cuervo.

**Art. 356 Usos prohibidos.**

Cualquiera que no esté previsto en el apartado siguiente y especialmente los usos industriales y de actividades no acordes con el carácter rural y las necesidades básicas de servicios de su población. Se prohíbe cualquier uso o edificación fuera de la zona delimitada como núcleo rural.

**Art. 357 Edificaciones y usos admisibles**

1. En las zonas delimitadas como núcleos rurales contemplados en el presente Plan, será uso admisible la edificación existente destinada a vivienda habitual de los residentes en el núcleo, pudiéndose autorizar construcción de nueva planta de vivienda habitual para los descendientes directos de primer grado, de aquéllos. Sólo se considerará residente aquél que conste en el Padrón Municipal como tal por un plazo superior a cinco años.

Las construcciones se ajustarán a las condiciones generales establecidas en el art. 302 y específicamente, a las siguientes:

- a) La parcela mínima por vivienda será de 300 m<sup>2</sup> y deberá acreditarse su titularidad. No obstante, se admitirá la legalización de vivienda existente a la entrada en vigor del Plan, con parcela inferior a la establecida.
- b) La vivienda será aislada, con una superficie máxima construida de 150 m<sup>2</sup> y altura de 2 plantas.

2. Se admite el pequeño comercio y los servicios de interés general, en proporción a la demanda de la población del núcleo rural; y estarán sometidas las construcciones a las características anteriormente señaladas.

3. En todo caso, deberán adoptarse medidas de protección de los aspectos medioambientales de seguridad y salubridad públicas.

4. Las edificaciones y cerramientos respetarán la línea de edificación consolidada en la zona, no perturbando los pasos históricos ni la integridad de los caminos y vías públicas. En todo caso, como mínimo, se separarán del eje del camino cuatro metros.

5. Deberá quedar garantizada a cargo del solicitante la solución del abastecimiento de agua, depuración de vertidos y demás conexiones a las infraestructuras.

6. No se autorizará licencia de obra nueva a quién la haya obtenido anteriormente, salvo autorización de la Gerencia Municipal de Urbanismo, por causas justificadas.

8. Todos los núcleos rurales serán declarados Áreas de Tanteo y Retracto, a los efectos de lo dispuesto en el art. 291 TRLS y de las presentes Normas.

Sirviendo esta categorización como base para las decisiones que se toman en esta Revisión-Adaptación del PGOU.

**1.5 CARACTERIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS.**

Algunos de estos asentamientos provienen de decisiones de la Administración, como son los diseminados de colonización, otros son asentamientos espontáneos. Si bien, también se ha originado, en algún caso un proceso de transformación de los diseminados de colonización en asentamientos espontáneos.

Son **Asentamientos Espontáneos** los que se han originado sin que la Administración intervenga en su creación o en su posterior desarrollo. Su existencia es fruto de la agrupación de edificaciones ilegales en un ámbito relativamente reducido del territorio.

Su población demanda servicios urbanísticos mínimos, siendo su origen y vinculación agraria local la nota característica dominante.

Son asentamientos que generalmente se han formado tras la ocupación pacífica de cañadas y descansaderos, instalando, en principio, chozas y chabolas para albergar a los jornaleros que de forma temporal trabajaban las tierras de los alrededores.

Posteriormente, las edificaciones fueron mejorándose, llegándose a dar hoy en día, procesos de primera y segunda residencia de familias dependientes directamente del núcleo de Jerez.

Dada la diversidad de estos asentamientos se hace difícil su clasificación y agrupación en categorías homogéneas, ya que cada uno en sí reviste peculiaridades que lo distinguen de los demás.

Podemos atender a distintas variables para determinar posibles clasificaciones:

- Según su entidad poblacional (no de extensión):

- Grandes: Cuartillos – Gibalbín – Mesas del Corral
- Medianos: Rajamancera/Cañada del León - Los Repastaderos /Las Pachecas - Las Tablas - El Mojo - Mesas de Santa Rosa-Pozo Romano - Puente de La Guareña, El Cuervo
- Pequeños: Añina - Barriada de La Inmaculada - Baldío Gallardo - Cañada del Carrillo - El Polila - Magallanes - Cañada de Puerto Real.
- Según la morfología o disposición de las parcelas y edificaciones:
  - Lineales: Cuartillos - Gibalbín – Rajamancera/Cañada del León - Los Repastaderos/Las Pachecas - Cañada del Carrillo - El Mojo - Puente de La Guareña - Cañada de Puerto Real, El Cuervo
  - Concentrados: Añina - Barriada de La Inmaculada El Polila - Mesas del Corral.
  - Dispersos: Las Tablas - Baldío Gallardo - Magallanes - Mesas de Santa Rosa-Pozo Romano.
- Según la titularidad del terreno sobre el que se asientan:
  - De dominio privado: El Polila
  - De dominio público (vías pecuarias): Cuartillos - Gibalbín – Rajamancera/Cañada del León - Los Repastaderos/Las Pachecas - Barriada de La Inmaculada - Cañada del Carrillo - El Mojo - Puente de La Guareña - Mesas del Corral – El Cuervo - Cañada de Puerto Real.
  - Mixto: Las Tablas - Baldío Gallardo – Añina - Magallanes - Mesas de Santa Rosa-Pozo Romano -.
- Según la vinculación de los habitantes al cultivo de la tierra u otras actividades:
  - Rurales propiamente dicho: Rajamancera/Cañada del León - Los Repastaderos/Las Pachecas - Las Tablas - Añina - Barriada de La Inmaculada - Baldío Gallardo - Cañada del Carrillo - El Mojo - El Polila - Magallanes - Mesas de Santa Rosa/Pozo Romano - Puente de La Guareña - Cañada de Puerto Real.
  - Rurales con tendencia a la diversificación: Cuartillos - Gibalbín - Mesas del Corral
- Según su origen:
  - Tradicionales: Cuartillos - Gibalbín – Rajamancera/Cañada del León - Los Repastaderos/Las Pachecas - Las Tablas - Añina - Barriada de La Inmaculada - Baldío Gallardo - Cañada del Carrillo - El Mojo - El Polila- Mesas de Santa Rosa/Pozo Romano.
  - De reciente creación: Magallanes - Puente de La Guareña -Mesas del Corral - Cañada de Puerto Real.

- Según la permanencia mayoritaria de sus habitantes:
  - De primera residencia: Cuartillos - Gibalbín - Rajamancera/Cañada del León - Los Repastaderos/Las Pachecas - Las Tablas - Añina - Barriada de La Inmaculada - Baldío Gallardo - Cañada del Carrillo - El Polila - Mesas de Santa Rosa/Pozo Romano - Mesas del Corral.
  - De segunda residencia: Magallanes.
  - Mixtos: El Mojo - Puente de La Guareña, El Cuervo, Cañada de Puerto Real
- Según el nivel de consolidación y atendiendo al grado de adquisición de infraestructuras y equipamientos y su grado de "Terminación":
  - Consolidados: Cuartillos - Gibalbín - El Polila - Mesas del Corral.
  - Semiconsolidados: Rajamancera/Cañada del León - Los Repastaderos/Las Pachecas - Las Tablas - Añina – Barriada de La Inmaculada - El Mojo - Mesas de Santa Rosa/Pozo Romano – El Cuervo.
  - No Consolidados: Baldío Gallardo - Cañada del Carrillo - Magallanes - Puente de La Guareña - Cañada de Puerto Real.
- Así como atender a otros aspectos como pueden ser su reversibilidad y las repercusiones de su crecimiento.

Para realizar una clasificación de estos asentamientos que nos permita el análisis, la fijación de objetivos y la propuesta de actuación desde este Plan, resulta insuficiente clasificarlos desde un sólo punto de vista. Parece lógico, por tanto, establecer categorías lo más homogéneas posible, atendiendo al máximo de variables señaladas anteriormente. Resultado de lo anterior es la clasificación de los asentamientos en las siguientes categorías: Núcleos Rurales, Diseminado Rural Tradicional y Diseminado en fuerte transformación.

#### Núcleos Rurales:

Son los asentamientos de mayor entidad, teniendo la consideración de verdaderos núcleos humanos, demandantes de un determinado nivel de servicios urbanísticos. Su carácter es fundamentalmente agrícola pero se dan procesos de diversificación hacia otras actividades. La mayoría de sus habitantes son de primera residencia, aunque cada vez la vinculación con el núcleo principal sea mayor. Dada la entidad que presentan, la calidad de sus edificaciones, su tendencia al crecimiento y el establecimiento definitivo de sus habitantes, resultan prácticamente irreversibles. Cabe la subdivisión de este grupo en dos, atendiendo al grado de consolidación de los mismos.

- a) Núcleos rurales consolidados.- Son aquellos de mayor entidad y con un elevado grado de terminación. Sus necesidades de crecimiento están justificadas por su población o su distancia al núcleo principal. En este grupo se encuentran: Cuartillos y Gibalbín. Aparte quedaría el núcleo de Mesas del Corral, englobado ya por el PGM de 1995 en el suelo urbano de La Barca de la Florida.

- b) Núcleos rurales semiconsolidados.- Son aquellos asentamientos de entidad menor que los anteriores y que presentan un menor grado de terminación.

Sus crecimientos son menores, al tender parte de la población creciente a ubicarse en el núcleo principal o en Entidades Locales Menores, dada la proximidad a éstas y la falta de servicios.

En este grupo se encuentran: Rajamancera-Cañada del León, Los Repastaderos-Las Pachecas, Las Tablas.

Incluiremos por asimilación en los Núcleos Rurales al asentamiento en la zona de nuestro término de El Cuervo.

#### Diseminado Rural tradicional:

Son asentamientos de marcado carácter tradicional y fuerte vinculación agrícola. Sus habitantes son en su totalidad de primera residencia. Su entidad es pequeña y no presenta tendencias de crecimiento, ya que su población creciente tiende al núcleo principal dada su proximidad y la falta de servicios.

En este grupo se encuentran: Añina, Baldío Gallardo, Bda. La Inmaculada, Cañada del Carrillo, El Polilla, Mesas de Santa Rosa-Pozo Romano.

#### Diseminado en fuerte transformación:

Son diseminados espontáneos que hace algunos años eran de muy escasa entidad o nula y, en los que recientemente se están dando fuertes procesos de crecimiento incontrolados de parcelaciones urbanísticas y de edificaciones ilegales para segunda residencia. Existe en ellos un grave riesgo de formación de núcleos de población de gran entidad, carentes de servicios urbanísticos básicos. Las repercusiones de su crecimiento serían de gran magnitud.

En este grupo se encuentran: Magallanes, Puente de la Guareña, El Mojo, Cañada de Puerto Real.

Los objetivos pretendidos por el Plan para estos asentamientos son los siguientes:

- Reconocimiento de la existencia de formas de asentamientos humanos tradicionales en el término, permitiendo el acceso a la legalidad de las edificaciones existente en ellos.
- Protección de los recursos naturales así como del entorno físico en el que se producen los asentamientos, respetándose las protecciones establecidas por el Plan para las Zonas en las que se ubican y la integridad del dominio público. Especialmente en los asentamientos en fuerte transformación.
- Impedir el crecimiento desmesurado de los núcleos rurales mediante la delimitación restrictiva de las zonas que, por su consolidación tienen la consideración de núcleo. Se posibilitará el crecimiento vegetativo de los mismos, relegándolo exclusivamente, al interior del área delimitada por el Plan.
- Posibilitar en los núcleos rurales la dotación de servicios privados en la proporción que demande la población del núcleo para la satisfacción de sus necesidades básicas,

impidiéndose la implantación de usos industriales o no acordes con el carácter y entidad del núcleo.

Una vez realizado el análisis de los asentamientos y su clasificación en los tres grupos señalados anteriormente, el Plan de 1995 establecía las siguientes propuestas de actuación para cada grupo, de acuerdo a los objetivos generales marcados:

- Para los que merezcan la consideración de Núcleo Rural se propone el reconocimiento de su existencia en cuanto suponen asentamientos que por su entidad, por la irreversibilidad que presentan, por su grado de consolidación y terminación, y por su origen y marcado carácter agrícola demandan un estatus que posibilite la habilitación legal de lo existente, la mejora de la calidad de vida de sus residentes y su crecimiento vegetativo, sin dejar de perder su carácter de Suelo No Urbanizable. A fin de controlar su crecimiento y organizarlo, se delimitará la zona que comprende el Núcleo Rural y en la que se permitirá la edificación de vivienda a los hijos de residentes en el Núcleo, siempre que se acredite la titularidad del terreno.

En los casos de existencia de vías pecuarias incluidas en la delimitación de Núcleo Rural, la propuesta del Plan debe consistir en el mantenimiento del carácter e integridad del dominio público, salvo que el organismo al que se encuentra adscrita la titularidad de la vía pecuaria proceda a su desafectación, previa acreditación fehaciente de su innecesariedad, y sin perjuicio de que constatada esta circunstancia, se considere conveniente su mutación demanial con el fin de ser destinadas a otros usos públicos antes de proceder a su desafectación.

Para estos asentamientos, se incluye en la documentación gráfica la propuesta de delimitación de la zona considerada como Núcleo Rural y en la que se posibilita la edificación en las condiciones fijadas.

- En los Diseminados Rurales Tradicionales se propone el reconocimiento de la existencia de formas de asentamientos tradicionales que mantienen la característica rural de su origen, pero ni su entidad ni las tendencias de crecimiento son de la magnitud de los anteriores. El Plan permitirá el reconocimiento de las edificaciones existentes vinculadas a su origen, permitiendo el acceso de las mismas a la legalidad. No se permitirán más obras que las de adecentamiento, consolidación, mejora y ampliación de las edificaciones que adquieran la legalidad, impidiéndose cualquier edificación de nueva creación que suponga crecimiento del asentamiento.
- Por último, para los Diseminados en Fuerte Transformación, que son aquellos asentamientos que si bien presentaban un origen rural y tradicional de muy poca entidad, pero en los que recientemente se está produciendo una gran expansión, incontrolada y desnaturalizada, con el consiguiente deterioro al medio físico y al dominio público, se propone el reconocimiento de las edificaciones tradicionales existentes, anteriores al P.G.O.U. de 1.984 y la declaración de "Fuera de Ordenación" de las edificaciones que se han originado con posterioridad. En los casos en que jurídicamente sea admisible, bien por no prescripción de plazos o por la naturaleza de bien demanial de los suelos, se aplicarán todo tipo de medidas legales y de disciplina urbanística, de manera que se evite un mayor deterioro al medio físico y al dominio público y se impida la formación de núcleos de población incontrolados.

## EVOLUCIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS RURALES DISPERSOS

NÚCLEO	CALIFICACIÓN EN EL SNU DEL ASENTAMIENTO SEGÚN PGMO-95	CRECIMIENTO 1985-1995 (s/total)	CRECIMIENTO 1995-2008 (s/total)	EDIFICACIONES EXISTENTES (2008)	HABIT. (2008)	SUPERFICIE DEL ÁMBITO	DENSIDAD DE VIVIENDAS APROXIMADA	EQUIPAMIENTOS EXISTENTES	OCUPACIÓN DE VÍA PECUARIA
CUARTILLOS (OESTE)	Diseminado Rural Tradicional	17 edif. (19%)	6 edif. (7%)	91	250	221.701 m <sup>2</sup>	3,9 viv/ha	---	Sí
GIBALBÍN (SUR)	Sistema General en suelo no urbanizable (Vía Pecuaria)	6 edif. (40%)	0 edif.	15	0 No censo	44.509 m <sup>2</sup>	3,18 viv/ha	---	Sí
LA INMACULADA	Diseminado Rural Tradicional	8 edif. (23%)	0 edif.	36	140	17.774 m <sup>2</sup>	19 viv/ha	Iglesia	NO
AÑINA	Diseminado Rural Tradicional	2 edif. (13,3%)	0 edif.	15	45	9.482 m <sup>2</sup>	10,5 viv/ha	---	NO
POLILA	Diseminado Rural Tradicional	4 edif. (11%)	0 edif.	36	100	15.038 m <sup>2</sup>	22,6 viv/ha	---	NO
LAS TABLAS	Núcleo Rural Semiconsolidado.	12 edif. (23,5%)	0 edif.	51	212	112.779 m <sup>2</sup>	4,34 viv/ha	Campo futbol Ed Infantil. Ed. Secundaria. C. Barrio	Sí
BALDÍO GALLARDO	Diseminado Rural Tradicional	4 edif. (16%)	1 edif. (4%)	25	45	77.936 m <sup>2</sup>	2,7 viv/ha	---	SI
EL MOJO	Diseminado en Fuerte Transformación	19 edif. (26%)	1 edif. (1,3%)	73	163	204.803 m <sup>2</sup>	3,4 viv/ha	Centro de Barrio	Sí
REPASTADERO-PACHECAS	Núcleo Rural Semiconsolidado	16 edif. (15%)	9 edif. (8%)	109	576	82.634 m <sup>2</sup>	12,34viv/ha	Campo futbol Ed Infantil. Ed. Secundaria. C. Barrio	Sí
PUENTE GUAREÑA	Diseminado en Fuerte Transformación	62 edif. (36,5%)	8 edif. (4,7%)	170	245	471.940 m <sup>2</sup>	3,5 viv/ha	Centro de Barrio	Sí
RAJAMANCERA CAÑADA DEL LEÓN	Núcleo Rural Semiconsolidado	21 edif. (19,6%)	8 edif (7,4%)	107	342	147.235 m <sup>2</sup>	6,8 viv/ha	Campo futbol Centro Barrio	Sí
MESAS STA. ROSA – POZO ROMANO	Diseminado Rural Tradicional	7 edif. (9%)	3 edif (3,8%)	79	160	106.018 m <sup>2</sup>	6,8 viv/ha	Centro Barrio	NO
EL CUERVO (Norte/Sur)	Núcleo Rural Consolidado / SG en SNU (Vía Pecuaria)	-	-	100/30*	Sin datos	76.467 m <sup>2</sup> / 36.692 m <sup>2</sup> *	9,1 viv/ha	Campo futbol	Sí
CAÑADA DEL CARRILLO	Sistema General en suelo no urbanizable (Vía Pecuaria)	-	-	15	Aprox. 50	111.688 m <sup>2</sup>	1,36 viv/ha	---	Sí
MAGALLANES	Diseminado en Fuerte Transformación	37 edif. (53%)	4 edif (5,7)	98	50	368.804 m <sup>2</sup>	1,3 viv/ha	Centro de Barrio	Sí
CAÑADA DE PUERTO REAL	Sistema General en suelo no urbanizable (Vía Pecuaria)	-	-	47	No censo	143.965 m <sup>2</sup>	-	---	Sí

## 2 CONSIDERACIONES EN TORNO AL SISTEMA VIAPECUARIO DEL T.M. DE JEREZ.-

Orígenes y consideraciones en torno a las Vías Pecuarias:

Las vías pecuarias o cañadas (que no es sino la denominación de una de las categorías particulares en las que se subdivide el concepto general), fueron caminos o rutas de achura, longitud y trazado no siempre bien determinados, destinados al tránsito de ganado con la finalidad de desplazarse para aprovechar pastos, hierbas u otros productos.

El concepto "Vía Pecuaría" engloba junto con las cañadas, toda la red secundaria de cordeles, veredas, coladas, descansaderos, majadas y abrevaderos, cada uno con sus características propias de anchura y trazado, que varían según la zona en la que nos encontremos, así como varía su propia denominación, siendo conocidos como "correradas" en Cataluña, "azagadores" en Valencia, "cabañeros" en Aragón o "padrones" en la zona de Medina Sidonia y Alcalá de los Gazules.

Los orígenes de las vías pecuarias se vinculan a las organizaciones de ganaderos trashumantes y se remontan a la antigua Roma. A finales de la Edad Media se edificaron las normas en el cuerpo legal de la "Mesta", que disponía en una de sus leyes el tránsito libre de los ganados en marcha y en pastoreo y que custodiaba las vías pecuarias con poderes de conservación, deslinde y amojonamiento.

En el Siglo XVII, la Mesta entró en un proceso de crisis por la pérdida de mercados exteriores y por el incremento de los cultivos, continuando las vías pecuarias con su función de tránsito ganadero pero no dependiendo ya de esta organización, con lo cual comenzó un lento proceso de deterioro, acelerado en los 50 últimos años al cambiar radicalmente el panorama y los métodos de explotación ganadera, que prima la estabulación sobre la trashumancia y que introduce masivamente los medios mecánicos de transporte.

En cualquier caso, las vías pecuarias siguen siendo un patrimonio público, ahora regulado por la Ley Estatal 3/1995 de Vías Pecuarias y la Norma Autonómica constituida por el Decreto 155/1998 de Vías Pecuarias, que plantea el cuidado de las mismas e introduce la novedad de poder establecer en ellas usos compatibles y alternativos al paso de ganado, integrando de esta forma conservación con disfrute público.

Las vías pecuarias, al margen de estas consideraciones legales, han sido y aún son elementos fundamentales en la estructuración del territorio, que difícilmente se puede entender sin ellas y a cuya descoordinación y continuas contradicciones, debe en gran parte su lamentable estado actual.

Si analizamos mínimamente las razones y los orígenes del estado actual de la problemática de las vías pecuarias, podríamos mencionar tres razones fundamentales:

- Falta de continuidad en su utilización, sobre todo en el uso de tránsito de ganado.
- Dejadez, falta de interés, lentitud e ineficacia seculares en las actuaciones de las administraciones públicas que han tenido encomendada a lo largo del tiempo la tutela de este bien público.
- Como consecuencia de las dos anteriores: ocupación de las vías pecuarias, privatizándolas parcial o totalmente o cambiando radicalmente su uso y destino originario.

Dentro de las ocupaciones podríamos distinguir varios grupos:

1. Ocupaciones por infraestructuras viarias: carreteras, ferrocarril, canales de riego, etc.
 

Es evidente que en el momento de trazar una de estas infraestructuras, lo más cómodo era hacerlo por un terreno libre y de titularidad pública que no hubiera que expropiar, aunque muchas de estas ocupaciones también nos confirman la importancia que las vías pecuarias han tenido en la estructuración del territorio, como son las innumerables carreteras de primer y segundo orden, con trazas antiguas, cuyo trazado coincide con el de una cañada. Son ocupaciones evidentemente irreversibles.
2. Ocupaciones con usos agrarios por los propietarios de fincas colindantes.
 

Por lo general presentes en prácticamente todas las vías pecuarias de nuestro entorno, en mayor o menor medida; se trata de ocupaciones lineales que dejan la traza de la cañada en un mínimo ancho, privatizando incluso el paso en muchos casos.

Son ocupaciones reversibles (con mayor o menor complejidad jurídica), si se cuenta con el arma administrativa de deslinde de la vía pecuaría.
3. Ocupaciones por asentamientos residenciales tradicionales, surgidos en su mayoría en la primera mitad del siglo en el ámbito jornalero; por lo general eran viviendas de trabajadores sin cualificación ligados a la explotación agraria de las grandes fincas colindantes que de esta forma se evitaban el traslado en una distancia excesiva desde su residencia a su lugar de trabajo.
 

Suelen situarse en descansaderos y abrevaderos, por ser los lugares más amplios, y ejemplos claros de estos núcleos los tenemos en Mesas de Asta, Rajamancera o los más evolucionados a urbano, Cuartillos y Gibalbín.

Son ocupaciones irreversibles en cuanto que representan núcleos de asentamientos consolidados, algunos con muchos años de existencia y dotados de servicios y equipamientos que los equipara a "lo urbano".
4. Ocupaciones residenciales y de actividades económicas recientes.
 

Son las más graves y problemáticas de todas cuantas se describen, ya que responden en muchos casos a procesos especulativos, con inexplicables compra-ventas con "contratos" privados controlados por "vendedores de cañadas".

El destino de las edificaciones es habitualmente el de chinchales ligados a huertos "de ocio" o directamente el de segunda residencia de fines de semana, detectándose así mismo una creciente incidencia en la implantación de industrias, almacenes y actividades económicas variadas.

Suelen ser asentamientos lineales de una o dos parcelas de fondo a ambos márgenes de la vía pecuaría, que se reduce a un estrecho paso y con una longitud que puede llegar a varios kilómetros, como se puede observar en Puente de la Guareña o la Cañada de Puerto Real.

Son ocupaciones difícilmente reversibles en la mayoría de los casos, debido a la gran magnitud que ha tomado el problema, lo que representaría un ímprobo esfuerzo jurídico y disciplinario si se decidiera su demolición, sin embargo, son asentamientos que es preciso regular, ya que, su existencia misma provoca problemas fundamentales en los siguientes aspectos:

**Aspectos Territoriales.** Desde un punto de vista de análisis del funcionamiento y el equilibrio territorial, las ocupaciones lineales masivas de vías pecuarias representan un gravísimo problema, al romper dicho equilibrio introduciendo "líneas construidas" de tres o cuatro kilómetros de longitud con una morfología ilógica de casa tras casa hasta el infinito con un exiguo paso que las comunica.

**Aspectos Medioambientales.** Además de la pérdida de las vías pecuarias como "corredores ecológicos", donde se daría en su estado originario (que afortunadamente aún podemos observar en contadísimos casos) una continuidad de monte bajo y arbolado autóctono de poco porte, la existencia de estas ocupaciones lineales provoca gravísimos problemas medioambientales derivados fundamentalmente de la falta de saneamiento y depuración de los vertidos líquidos, que vienen a contaminar los acuíferos (de los que los mismos ocupantes beben a través de pozos) y los arroyos, provocando así una gravísima situación en el riego de explotaciones hortícolas como las existentes en los alrededores de La Barca, ligadas al Valle del Guadalete.

A esta contaminación de origen "doméstico", habría que sumar la más grave y creciente contaminación de origen industrial derivada de las actividades varias que se van implantando (talleres de automóviles y maquinaria agrícola, chatarrerías, etc...).

**Aspectos Económicos.** Es evidente que la dotación de servicios básicos en estas zonas es absolutamente antieconómica, pudiéndose comprobar en aquellos lugares donde se han efectuado. Pensar en abastecer de agua con un solo ramal de varios kilómetros de largo, saneamientos que deben buscar puntos de vertido a mucha distancia, o servicio de recogida de basura que tras recorrer cuatro o cinco mil metros encuentran un contenedor que dé servicio a tres viviendas, es pensar en la antieconomía hecha estrategia, y eso sin entrar en el momento en el que se planteen dotaciones de equipamiento como colegios, centros de salud u otros, que sería un dilema ubicar en una serpiente construida de semejante longitud.

A la vista de todo este análisis, es evidente que se hace absolutamente necesario dar una solución inmediata a la problemática de las vías pecuarias, no sólo en lo referente a lo construido sino en la preservación y recuperación de todo aquel patrimonio público que aún se encuentra libre, actuando desde la administración con el mayor rigor y la máxima responsabilidad posible, para así defender los intereses de toda una comunidad frente a la intolerancia y la desfachatez de unos cuantos.

Tratamiento en la planificación urbanística de las vías pecuarias.

Las Vías Pecuarias constituyen un patrimonio público históricamente ligado al tránsito ganadero que tuvo durante siglos una indudable importancia económica y social. No obstante, los cambios socio-económicos acaecidos en el presente siglo, han provocado el abandono paulatino de la funcionalidad tradicional de las vías pecuarias, generándose sobre ellas una presión de diversos agentes dirigida a la implantación en ellas de usos impropios que en algunos casos se han consolidado.

En este contexto, la nueva regulación de las vías pecuarias representada por la Ley estatal 3/1995, de 23 de marzo y el Decreto autonómico 155/1998, de 21 de julio, reivindica la protección de este importante patrimonio público no sólo para su utilización originaria ligada al tránsito ganadero sino desde la óptica medioambiental.

La nueva regulación confiere a las vías pecuarias una nueva funcionalidad vinculada a la mejora de la calidad de vida por su valor en el territorio y para el medio ambiente.

En la actualización del papel que las vías pecuarias están llamadas a desempeñar, no pueden quedar ajenas la Planificación Ambiental y la Ordenación Territorial, pues como reconoce el Decreto 155/1998, ambas encuentran en las vías pecuarias uno de sus obligados puntos de conexión.

La vigente legislación establece como principio general el de la preservación y adecuación de la red para el tránsito ganadero, admitiendo usos compatibles y complementarios de naturaleza rural y vinculados al desarrollo sostenible, que respeten el medio ambiente, el paisaje y el patrimonio natural y cultural.

De su naturaleza demanial se desprende la garantía del uso público de las vías pecuarias. Los supuestos de desafectación se limitan a aquellos tramos o vías que no sean apropiados para el tránsito ganadero ni sean susceptibles de los usos compatibles antes referidos. Por su parte las modificaciones de trazado deberán garantizar la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y la continuidad del tránsito ganadero.

El Reglamento establece en su art. 39.1 que las vías pecuarias tendrán la consideración de suelo no urbanizable. Es importante clarificar que el Reglamento, en su interpretación literal, no dispone que tenga la clasificación de suelo no urbanizable, sino que tenga esta consideración.

Hay que tener presente que la Ley 3/1995, que constituye la normativa básica estatal (como reconoce el propio Reglamento y que dice desarrollar) no impone ninguna clasificación de suelo predeterminada para las vías pecuarias, por ser ésta una decisión propia de la potestad de planeamiento urbanístico, sino únicamente un régimen de usos que el planeamiento debe preservar salvo que proponga la modificación del trazado; incluso puede afirmarse de la regulación establecida en el art. 12 de la Ley, que no siempre que las vías pecuarias transcurran por zonas que sean objeto de una nueva ordenación territorial se precisa un nuevo trazado, sino que éste sólo será necesario cuando la ordenación haga incompatible el mantenimiento de la funcionalidad del trazado existente; y por ello, el citado precepto de la Ley manifiesta "*...el nuevo trazado que, en su caso, haya de realizarse*".

Así desde un punto de vista teórico no se aprecia incompatibilidad alguna con el mantenimiento de las vías pecuarias cuando las mismas se localicen en suelo urbanizable o urbano, siempre que el Plan las califique de sistemas generales de espacios libres. Desde esta perspectiva es posible realizar una interpretación del art. 39.1 del Reglamento que permita deducir que la clasificación como suelo no urbanizable no es una clasificación necesaria u obligada ante la presencia de una vía pecuaria, sino que puede tener otra clasificación diferente siempre que se cumpla la finalidad que persigue el Reglamento de que "*tenga la consideración de suelo no urbanizable de especial protección*". es decir, que desde el punto de vista del régimen de usos (la calificación) tenga unos usos idénticos a los que identificarían a un suelo no urbanizable de especial protección. En definitiva, esta interpretación se apoyaría en reconocer la diferenciación entre clasificación y calificación urbanística, y admitir que pueden existir calificaciones urbanísticas con idéntico régimen de usos en clasificaciones de suelos diferentes.



De esta interpretación finalista se podría llegar a establecer en un planeamiento que cuando los terrenos colindantes por los que transcurra una vía pecuaria tengan la clasificación de suelo no urbanizable ésta tendrá la clasificación de no urbanizable de especial protección. De igual modo resultaría posible que cuando el Plan no haya propuesto una alteración de trazado de la vía pecuaria y los terrenos colindantes que atraviesa tengan la clasificación de urbano o urbanizable, aquél podrá proponer esta clasificación estableciendo como calificación la de sistema general de espacios libres y estableciendo en sus normas que el régimen de usos será equivalente al previsto para las vías pecuarias en suelo no urbanizable.

Esta interpretación permitiría el mantenimiento de la mayoría de los trazados actuales de vías pecuarias como auténticos corredores de espacios libres de uso y dominio público, integrándolos pacíficamente con el desarrollo territorial de los núcleos de población que históricamente atravesaban. Sólo cuando la ordenación sea incompatible con el mantenimiento de la integridad y continuidad de la vía pecuaria será necesario prever su modificación con trazados alternativos. Pero incluso este trazado alternativo no tiene porqué tener formalmente la clasificación de suelo no urbanizable. Y ello porque el propio Reglamento en su art. 42.2 prevé que como medios para la obtención de los terrenos afectados por la modificación de vías pecuarias “*cualquiera de los mecanismos previstos en la legislación urbanística para los sistemas generales o para las actuaciones singulares*”. Pues bien, la legislación urbanística prevé como posibilidades para adquirir los terrenos así calificados por compensación mediante su inclusión en áreas de reparto y en unidades de ejecución, siendo imprescindible para ello que los terrenos tengan la clasificación de suelo urbanizable o urbano. Difícilmente podrá tener aplicabilidad la previsión del art. 42.2, si se interpreta de forma restrictiva el art. 39.2 del mismo en el sentido de que los nuevos trazados no sólo deben tener la consideración sino la clasificación formal de no urbanizable de especial protección, y ello porque los terrenos del suelo no urbanizable no entran a formar parte de las áreas de reparto o de las unidades de ejecución.

El Reglamento establece un procedimiento especial para la modificación de trazado como consecuencia de una nueva ordenación territorial, que incluye la obligación para el órgano competente para su redacción de consultar previamente a la Consejería de Medio Ambiente, con el objeto de que se tengan en cuenta las vías pecuarias existentes. El planeamiento debe incluir el mantenimiento del trazado actual de las mismas o la alternativa. Con carácter previo a la aprobación inicial del Plan se deberá solicitar a la Consejería que informe sobre las posibles modificaciones de trazados. A continuación el procedimiento se incardina en el propio de prevención ambiental (Estudio de Impacto Ambiental) al que sujeta la tramitación del planeamiento.

Aprobado definitivamente el Plan, y una vez aprobados los terrenos necesarios para el nuevo trazado, se dicta, previa desafectación del anterior, resolución aprobatoria de la modificación del trazado. Sin esta resolución no podrá llevarse a cabo la ejecución material de las previsiones contenidas en el Plan aprobado definitivamente.

No obstante, la Disposición Adicional Primera del Reglamento establece que no será de aplicación la regulación establecida en la Sección 2ª del Capítulo IV del Título I de dicho Reglamento, que se acaba de describir en los tramos de vías pecuarias no desafectados que el día 5 de agosto de 1998 estuviesen clasificados por el planeamiento vigente como suelo urbano, o urbanizables que hayan adquirido las características de suelo urbano. En estos casos, previo informe de la Consejería de Medio Ambiente, se procederá a su desafectación. En este régimen especial de desafectación no es aplicable en aquellos tramos que discurran por suelo urbano que carezca de continuidad con respecto al núcleo urbano principal y su grado de edificación no sea superior del 50% respecto a la superficie del tramo de vía pecuaria afectado.

En definitiva, procederá la desafectación sin trazado alternativo que venga a sustituir al existente para los siguientes tramos de vías pecuarias que conforme al planeamiento urbanístico el día 5 de agosto de 1998 mereciesen la clasificación de suelo urbano:

1. Tramos con continuidad con el núcleo urbano principal.
2. Tramos sin continuidad con el núcleo urbano principal pero con grado de edificación superior al 50% respecto de la superficie total del tramo de vía pecuaria afectado.

De igual forma, la Disposición Adicional Segunda excepciona de la obligación de aportar trazado alternativo para aquellos tramos de vías pecuarias afectados por obras públicas ejecutadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias, esto es, el 24 de marzo de 1995.

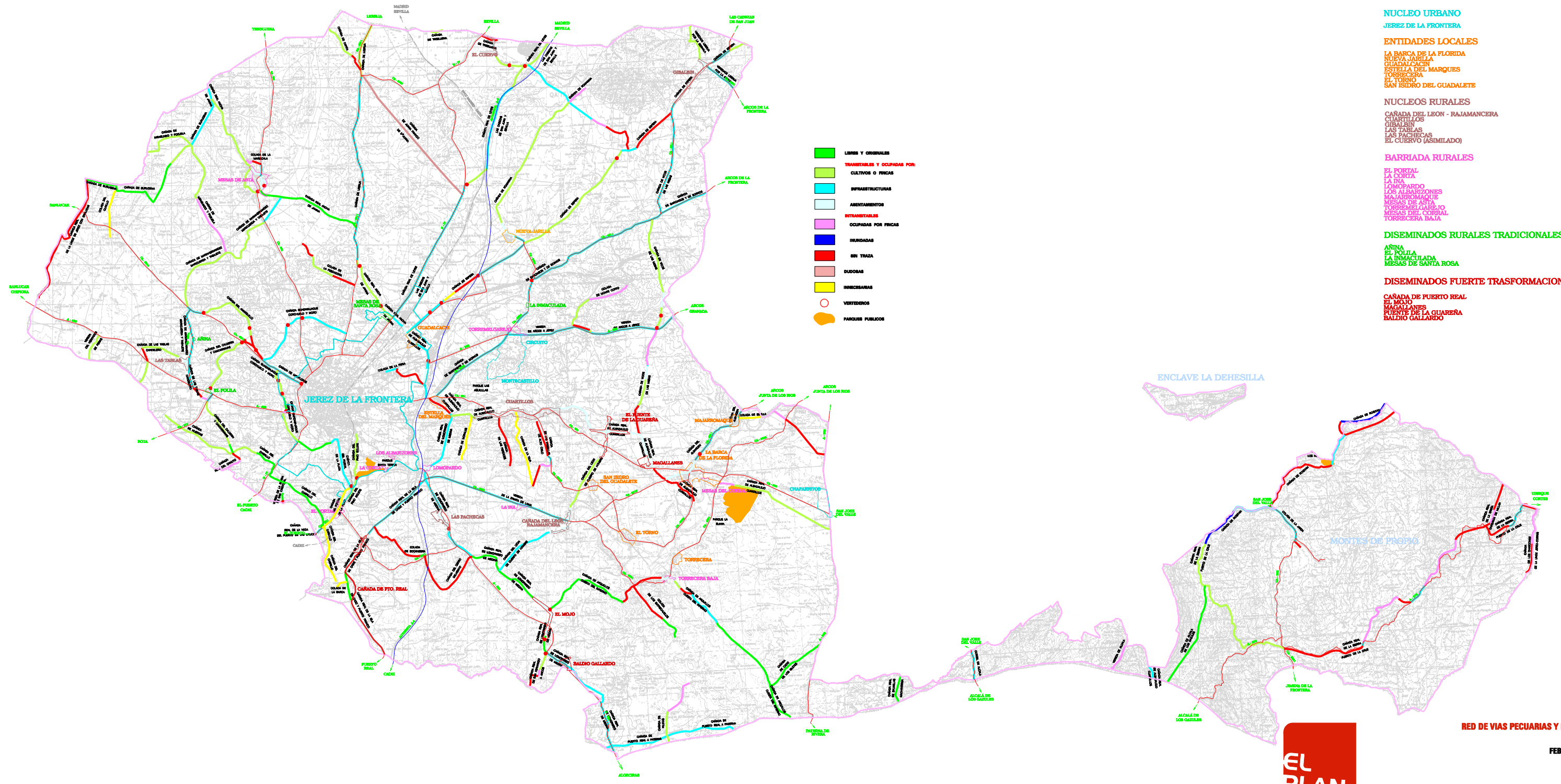
Cuadro de vías pecuarias del término de Jerez

DENOMINACIÓN	ANCHURA (Metros)	LONGITUD (Metros)	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )
Cañada Real Ancha o de Janina	75,52	18.000	1.359.360
Cañada de Burugena	53,50	10.500	561.750
Cañada Real de Leyes o Cabezas de San Juan y Sevilla	75,22	10.500	789.810
Cañada Real de Albadalejo; Cuartillos, etc	75,22	51.500	3.873.830
Cañada Real de Salinillas o Manchantiega	75,22	8.000	601.760
Cañada Real de la Sierra, Pto. de la Cruz, Mimbral, Dº. Picado, Pto. Cádiz, Mojón de la Víbora a Term. Ubrique.	72,22	50.000	3.761.000
Vereda de la Boca de la Fox	20,89	5.500	114.895
Vereda de Alcalá	20,89	6.000	125.340
Cañada Rogitán, Charco de los Hurones y Ubrique	53,50	12.500	668.750
Cañada de Algal	53,50	1.500	80.250
Cañada de Alcalá de los Gazules	53,50	5.500	294.250
Cañada de la Higuera	53,50	4.000	214.000
Cañada de los Charcones o de la linde Jerez-Cortes	53,50	4.000	214.000
Cañada Real de la Breña o Garganta de Millán	75,22	2.500	188.050
Colada de la Jarda	25,00	2.600	65.000
Cañada de Cádiz o de los Isletes	27,00	10.200	275.400
Cañada de la Pasada de Medina o de los Sotillos	53,50	8.600	460.100
Cañada de Albarden	60,00	5.200	312.000
Cañada de Vicios o de las Mesas	53,50	17.500	936.250
Cañada Real de Lomopardo o de Medina	75,22	23.200	1.745.104
Cañada de Arquilloso Cuesta del Infierno	53,50	17.200	920.200
Cañada del León o Cuerpo de Hombre	53,50	9.000	481.500
Vereda de la Ermita de la Ina	21,00	7.000	147.000
Colad de Entrechuelos	53,50	3.200	171.200
Cañada Real de la Isla o Cádiz y Puerto Franco	75,22	11.300	849.986
Cordel de Alcalá	87,61	5.600	490.616
Cañada de las Parrillas o de Alto Cielo	53,50	4.700	251.450

DENOMINACIÓN	ANCHURA (Metros)	LONGITUD (Metros)	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )
Cañada de las Perdices	53,50	2.800	149.800
Cañada de Garciagos y Bornos	53,50	17.500	936.250
Vereda de Arcos a Jerez	53,50	8.800	470.800
Cañada de Espera	53,50	22.800	1.219.800
Vereda de Lebrija por la Bernala	21,00	4.400	92.400
Cañada de Romanina	53,50	10.500	561.750
Cañada de Casinas o Gibalbín	53,50	9.500	508.250
Cañada de Trebujena	75,22	4.000	300.800
Colada de Bocanegra	37,61	5.000	188.050
Cañada del Cerro de Viento	37,61	2.300	86.503
Cañada de Puerto Real a Paterna	75,22	6.500	488.930
Cañada de Piletas	53,50	3.500	187.250
Cañada del Carrillo	53,50	10.000	535.000
Cañada Real de la Vega o Puerto de las Cruces	75,22	500	37.610
Colada de la Feria	30,00	4.400	132.000
Cañada del Pino Solete	53,50	5.500	294.250
Cañada Real del Canuto	75,22	1.500	112.830
Vereda de la Sierra de San Cristóbal	21,00	1.000	21.000
Cañada de Huertas	53,50	4.000	214.000
Vereda de Herrador o de Ferias	21,00	1.600	33.600
Cañada de las Tablas o Candelero	53,50	6.600	353.100
Cañada Real de la Linde de Jerez con Sanlúcar	75,22	6.800	511.496
Cañada de Mariahernandez, Maricuerda y Tabajete	53,50	11.000	588.500
Cañada del Amarguillo	53,50	5.500	294.250
Cañada del Calderín y Cantarranas	53,50	7.200	385.200
Cañada del Portal o de la Plata	53,50	2.600	139.100
Cañada de Guadabajaque, Corchuelo y Moro	53,50	12.300	658.050
Colada de la Pescadora	20,00	3.800	76.000
Cañada de Mirabundo y Pozuela	53,50	5.500	294.250
Cañada de Capita	53,50	3.100	165.850
Colada de la Mariscalá	21,00	1.800	37.800
Colada de Monte Corto	17,00	4.800	81.600
Cañada de Lebrija	75,22	10.500	789.810
Cañada de Miraflores	53,50	3.000	160.500
<b>TOTAL</b>	<b>52,42</b>	<b>525.900</b>	<b>31.059.310</b>

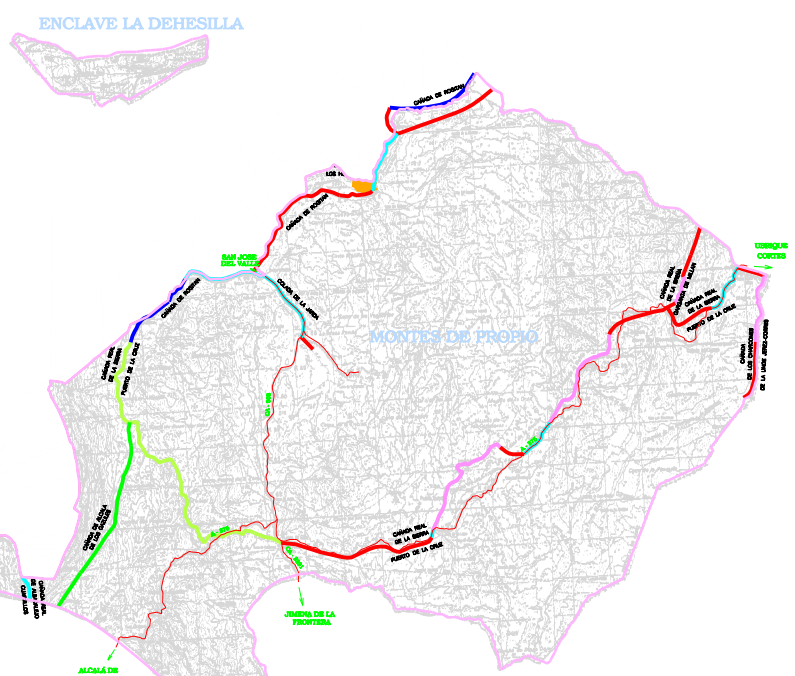
### 3 ESTRATEGIA DE REORDENACIÓN DEL SISTEMA DE VÍAS PECUARIAS Y EL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DISPERSOS EN LA REVISIÓN-ADAPTACIÓN DEL PGOU DE JEREZ

- Reconocimiento de los asentamientos humanos tradicionales no ubicados en vías pecuarias, permitiendo el acceso a la legalidad de las edificaciones, la implantación de un cierto grado de urbanización acorde a su carácter y un comedido crecimiento residencial limitado al crecimiento vegetativo estricto, todo ello en aplicación de las condiciones de los Asentamientos Rurales diseminados de la LOUA.
- Estudio de regularización de los actuales asentamientos tradicionales de gran magnitud y con un alto grado de consolidación y equipamiento, situados en el dominio público de vías pecuarias, previa aplicación de los mecanismos previstos en la Ley y el Reglamento de Vías Pecuarias, es decir, desafectación previa garantía de continuidad de la cañada por medio de un trazado alternativo o en aplicación del art. 31 del D 155/98 considerando la Vía Pecuaria innecesaria.  
  
Dado el coste y la complejidad de planeamiento y gestión que conlleva esta medida, la misma no será posible sino en aquellos casos en los que el asentamiento reúna condiciones suficientes como para entrar en una clasificación de suelo tal que permita la aplicación de mecanismos redistributivos que garanticen con una equidistribución justa, la adquisición y puesta a disposición de la administración autonómica que tutela la cuestión de las vías pecuarias del trazado alternativo necesario para la desafectación, así como el reparto de cargas derivado de la necesaria reurbanización de los núcleos edificados.
- Estudio de mantenimiento de la continuidad de las vías pecuarias en convivencia con aquellos asentamientos rurales tradicionales de escasa entidad y baja tendencia de crecimiento que pudieran legalizarse y mantenerse al amparo de la figura de Asentamientos Rural Diseminado que establece la LOUA en su artículo 46.
- Mantenimiento de la continuidad de la vía pecuaria mediante los medios legales y de disciplina urbanística que fueran precisos en aquellos diseminados que presenten tendencias de fuerte transformación, con grave incidencia de la segunda residencia y/o con morfologías lineales de tal magnitud que hagan inviable por irracional una consideración como suelo urbano por carecer de las mínimas condiciones que la Ley de Ordenación Urbanística impone para esta clase de suelos.
- Reconocimiento de la red de vías pecuarias del término municipal como patrimonio común al servicio del conjunto de los ciudadanos y su bienestar, a través del establecimiento de una red de corredores ecológicos que preserven ecosistemas en franco retroceso en nuestro entorno y sigan sirviendo de arterias de unión de distintas hábitat dispersos en el territorio.



- LIBRES Y ORIGINALES
- TRANSITABLES Y OCUPADAS POR:
- CULTIVOS O FINCAS
- INFRAESTRUCTURAS
- ASIENTAMIENTOS
- INTRANSITABLES
- OCUPADAS POR FINCAS
- INUNDADAS
- SIN TRAZA
- DUDOSAS
- INNECESARIAS
- VERTEDEROS
- PARQUES PUBLICOS

- NUCLEO URBANO**  
JEREZ DE LA FRONTERA
- ENTIDADES LOCALES**  
LA BARCA DE LA FLORIDA  
NUEVA BARCELONA  
GUADALCACH  
ESTELA DEL MARQUES  
TORRECIERA  
EL TORNO  
SAN ISIDRO DEL GUADELETE
- NUCLEOS RURALES**  
CAÑADA DEL LEON - RAJAMANCERA  
CHARTILLOS  
GIBALBIN  
LAS TABLAS  
LAS PACHECAS  
EL CUERVO (ASIMILADO)
- BARRIADA RURALES**  
EL PORTAL  
LA CORTA  
LA INA  
LOMO PARDO  
LOS ALBARIZONES  
MAJARROMAQUE  
MESAS DE ASTA  
TORREMELGAREJO  
MESAS DEL CORRAL  
TORRECIERA BAJA
- DISEMINADOS RURALES TRADICIONALES**  
ARTINA  
EL FOUILLA  
LA INMACULADA  
MESAS DE SANTA ROSA
- DISEMINADOS FUERTE TRANSFORMACION**  
CAÑADA DE PUERTO REAL  
EL MAJE  
MAGALLANES  
FUENTE DE LA GUAREÑA  
BALDIO GALLARDO



RED DE VIAS PECUARIAS Y NUCLEOS

FEBRERO 2009

**EL PLAN**  
Plan General de Ordenación Urbanística  
Jerez entre todos

ESCALA 1:100.000

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA

#### 4 PROPUESTAS DE LA REVISIÓN-ADAPTACIÓN DEL PGOU DE JEREZ EN LOS ASENTAMIENTOS DISPERSOS

##### 4.1.- DESCRIPCIÓN DEL PROCESO DE REGULARIZACIÓN DE LOS NÚCLEOS:

Tal y como se establecía en la Estrategia 7 “Reordenación del Sistema de Vías Pecuarias y el Sistema de Asentamientos Humanos Dispersos” del Pre-Avance, los criterios de actuación del presente Plan General sobre esta compleja cuestión (tanto desde el punto de vista técnico-jurídico como desde el punto de vista social), son los siguientes, dependiendo del origen, evolución, extensión, morfología edificatoria, titularidad, uso y nivel de consolidación:

- Propuesta de regularización de los actuales asentamientos tradicionales de gran magnitud y alto grado de consolidación situados en vía pecuaria, planteándose su clasificación como suelo urbano no consolidado por cumplirse en ellos las circunstancias previstas en el artículo 45 de la LOUA.

Es evidente en estos núcleos la necesidad de abordar dos procesos consecutivos para su plena regularización:

- 1º Desafectación del tramo o vía pecuaria por parte de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, ya sea por aplicación del procedimiento excepcional del artículo 31 del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma Andaluza (D. 155/98) sin trazados alternativos, en el que se dice que *“de forma excepcional, previo estudio de cada supuesto y en base a los criterios establecidos en la D.A 3ª del Decreto que aprueba el presente Reglamento, la Consejería de Medio Ambiente podrá desafectar aquellos tramos de vías pecuarias que hayan perdido los caracteres de su definición o destino, de acuerdo con lo prevenido en la citada disposición y en los artículos 2 y 4 del presente Reglamento...”*. O bien por aplicación del Capítulo IV del Reglamento, que se refiere a Modificaciones de Trazado y que establece en el artículo 32 que *“... por razones de interés público y excepcionalmente y de forma motivada por interés particular, previa desafectación, de acuerdo con la normativa de aplicación, podrá variar o desviar el trazado de una vía pecuaria siempre que se asegure el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y de los trazados alternativos, junto con la continuidad de la vía pecuaria, que permita el tránsito ganadero y los demás usos compatibles y complementarios con aquél”*.

En este sentido, en el Anexo de Vías Pecuarias se incluyen propuestas de trazados alternativos para todos y cada uno de los tramos de Vías Pecuarias que afectan a los Hábitat Rurales Diseminados.

Estos trazados alternativos conservarán la anchura del trazado original, conforme a lo dispuesto en el reglamento de Vías Pecuarias, debiendo en cada caso, resolverse adecuadamente el cruce con las infraestructuras existentes. Las actuaciones para resolver estos cruces con infraestructuras también se llevarán a cabo en el resto de Vías Pecuarias del término.

- 2º Es evidente que, una vez desafectada la vía pecuaria, se deberá producir un proceso intermedio de gestión del suelo que se ligará al siguiente apartado.

- 3º En los casos que nos ocupan estaríamos ante suelos enmarcados dentro de lo establecido en el apartado 2.B.a) del artículo 45 de la LOUA, refiriéndose por tanto a suelos urbanos no consolidados por no comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas precisas, que no tengan estos servicios la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir y además la urbanización allí donde existe precisa de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de forma interior.

Todo ello, extraído literalmente del mencionado artículo 45 de la LOUA, nos lleva a concluir que será preciso para el desarrollo de los asentamientos que resulten clasificados como suelo urbano no consolidado, desarrollarse por medio de Planes Especiales de acuerdo con lo establecido en el apartado 1.c) del artículo 14 de la LOUA, que entre las finalidades de esta figura de planeamiento marca la de *“establecer la ordenación detallada de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior, para la renovación, mejora, rehabilitación o colmatación de las mismas”*.

Este Plan Especial se completará con el pertinente y necesario Proyecto de Urbanización, que como documento de obra establecerá las condiciones de ejecución y los costes de las mismas.

- 4º Una vez establecida la ordenación pormenorizada y los costes de la actuación, se deberá desarrollar el correspondiente proyecto redistributivo de acuerdo con lo establecido en los artículos 100 y siguientes de la LOUA, optándose preferentemente por el Sistema de Actuación por Cooperación, definido en los artículos 123 a 128 de la LOUA.
- 5º Por último, una vez culminado el proceso redistributivo, se podrá proceder a la legalización de las edificaciones que resulten conformes al planeamiento.

Es indudable que dentro de este proceso debe realizarse la atribución de la titularidad de los terrenos a los moradores, y esta entrega de la titularidad debería efectuarse de manera coordinada con la aprobación del proyecto de reparcelación de modo que la cuenta de liquidación del citado proyecto, esté garantizada para que no existan problemas de financiación de las obras de urbanización.

- Reconocimiento de los asentamientos humanos tradicionales no ubicados en vías pecuarias, aplicando la adscripción por parte del PGOU a la categoría de Asentamiento Rural Diseminado establecida en el apartado 1.g) del artículo 46 de la LOUA, por ser asentamientos que no cumplen las condiciones para su clasificación como urbanos del art. 45 de la LOUA, respondiendo a las características de vinculación a la actividad agropecuaria definidas en la Ley.

En cualquier caso, las actuaciones que se hayan de desarrollar en estos suelos estarán de acuerdo con las limitaciones impuestas en el apartado 6.a) del art. 52 de la LOUA, en el que se dice que se debe asegurar la no inducción a la formación de nuevos asentamientos, considerándose que inducen a la formación de los mismos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de todo tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de

infraestructuras de servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo. Por ello, en las propuestas de ordenación efectuadas se ha optado por delimitar de manera estricta los ámbitos calificados como Hábitat Rural Diseminado, distinguiendo además en ellos las zonas susceptibles de albergar edificaciones, que coinciden con las ya edificadas en la actualidad sin prever crecimiento alguno fuera de las mismas, las zonas de paso o tránsito y las zonas de espacios libres de carácter público que deben establecerse para preservar el carácter rural-abierto, frente a una negativa urbanización intensiva.

- Delimitación como Asentamientos o Hábitat Rurales Diseminados de aquellos que ocupan vía pecuaria, cuyo grado de consolidación y naturaleza morfológica así lo hagan oportuno, siendo de aplicación en estos casos los procedimientos establecidos en los apartados 1º y 2º del grupo de los clasificados como suelos urbanos (en estos no podrían enmarcarse por no cumplir las determinaciones del art. 45 de la LOUA) y las condiciones de ordenación que se mencionaban en el apartado anterior para los Asentamientos Rurales Diseminados. En estos casos, la ordenación planteada ha sido especialmente escrupulosa a la hora de mantener en lo posible la continuidad del tránsito público por la vía pecuaria, aunque se pierde parte de su anchura, recuperando como espacio libre de uso público todos los terrenos no edificados, no dando además con ello posibilidades de nuevas edificaciones en suelos hoy adscritos al dominio público por ser vía pecuaria, en cumplimiento del Decreto 155/98 y del artículo 52.6.a) de la LOUA.

Tanto para este grupo como para el anterior y en cumplimiento del artículo 14.a) de la LOUA, sería necesaria la redacción, cuando la complejidad del asentamiento así lo requiriera, de un Plan Especial que fije, desarrolle y defina las actuaciones a llevar a cabo.

- Mantenimiento de la continuidad de la vía pecuaria mediante los medios legales y de disciplina urbanística que fueran precisos en aquellos diseminados que presenten tendencias de fuerte transformación y con generalizada incidencia de segunda residencia o “huertos de ocio”, ya que carecen de las características que la Ley marca para los Asentamientos Rurales Diseminados (y por supuesto para los suelos urbanos), provocando una grave fractura territorial, medioambiental y de justicia social en el ámbito del término municipal.
- Reconocimiento, en suma, de la red de vías pecuarias del término municipal como patrimonio común al servicio del conjunto de los ciudadanos y su bienestar, a través del establecimiento de una red de corredores ecológicos que preserven ecosistemas en franco retroceso en nuestro entorno y sigan sirviendo de arterias de unión de distintos hábitat dispersos en el territorio, negando con ello toda justificación y reivindicación de cualquier supuesto derecho de los que aún usurpan el dominio público comunitario.

#### **4.2.- DESCRIPCIÓN DE LAS PROPUESTAS DE CLASIFICACIÓN DE SUELO Y ORDENACIÓN.-**

Atendiendo al análisis pormenorizado del estado actual de cada asentamiento y a las posibilidades que las legislaciones urbanística y medioambiental nos brindan, las propuestas de clasificación y ordenación que se hacen para dichos asentamientos son las siguientes:

#### **CUARTILLOS.**

Es sin duda el asentamiento más complejo, tanto por extensión como por estructura urbana, de los existentes en el actual Suelo No Urbanizable del término municipal.

Esta complejidad, puesta de manifiesto en el análisis incluido en la Memoria Informativa, hace necesario un tratamiento urbanístico distinto del asentamiento, atendiendo a su grado de consolidación.

La Junta de Andalucía ha procedido a la desafectación del núcleo, por considerarlo urbano antes del 98.

#### Zona Consolidada (este)

- Clasificación:

La zona originaria del núcleo de Cuartillos, ubicada paralela a la Carretera de Jerez a Cortes CA-501 y en torno al cruce de éste con la CA-P-5015, que incluye unas 30 parcelas de titularidad privada y unas 250 asentadas en vías pecuarias, se propone su clasificación como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, dado su alto grado de consolidación residencial, con un número total aproximado de 276 viviendas en una superficie delimitada de 378.279 m<sup>2</sup>, lo que da una densidad de 7,3 viv/ha.

La zona presenta una estructura viaria definida aunque no consolidada por la urbanización en gran parte, contando con servicios básicos de agua, electricidad, alcantarillado y telefonía. Así mismo, la zona cuenta con equipamiento escolar, centro de salud y centro de barrio.

- Ordenación propuesta:

La ordenación propuesta parte de reconocer la estructura urbana existente, aunque dotando de secciones transversales mínimas que hagan funcionales los caminos existentes en su conversión a viales urbanizados.

Así mismo, la propuesta parte del necesario establecimiento de un vial continuo paralelo a la Carretera de Cortes que evite los peligrosos cruces e incorporaciones existentes. Este vial, cuyos accesos desde la referida carretera pudieran establecerse como máximo en dos o tres puntos concretos del núcleo, sería la fachada y el elemento estructurante principal de dicho núcleo.

En cuanto a las dotaciones de equipamiento, se propone completar las ya existentes con dos manzanas anexas situadas al sudeste y al este de la que alberga el colegio, ubicando otras dos manzanas de equipamiento en la parte oeste del núcleo, hoy carente de suelos de usos públicos.

En cuanto a los sistemas locales de espacios libres, estos se ubican en los vacíos hoy existentes, fundamentalmente en el situado al este del actual colegio y en los situados al oeste del núcleo, ocupados por huertos.

- Propuesta de actuación sobre la vía pecuaria:

En este ámbito la vía Pecuaria se encuentra desafectada por parte de la Consejería de Medio ambiente de la unta de Andalucía.

- Propuesta de desarrollo urbanístico:

Dada la complejidad de la zona, se propone su desarrollo urbanístico posterior mediante un Plan Especial, que a partir de los parámetros básicos y de determinaciones urbanísticas y ordenación que se establezcan en el planeamiento general, desarrolle en detalles dichos parámetros, estableciendo distintas áreas de gestión, si fuera preciso, y detallando la ordenación pormenorizada que permita acometer un proyecto de urbanización y un proyecto redistributivo posteriores.

#### Zona no consolidada (oeste)

- Clasificación:

La zona de crecimiento más reciente del núcleo de Cuartillos, situada al oeste de la anterior y también paralela a la Carretera de Cortes, tiene unas 86 viviendas en una superficie delimitada de 22,17 ha., lo que supone una densidad de 3,9 viv/ha. Ni por grado de consolidación, ni por desarrollo de la urbanización, ni por dotaciones, ni por modelo morfológico, el planeamiento puede clasificar este suelo como urbano o urbanizable, optándose por la categoría de Hábitat Rural Diseminado, aplicándose las condiciones que para este tipo de suelo impone la legislación urbanística.

- Ordenación propuesta:

Atendiendo al carácter que se le da en la LOUA al Hábitat Rural Diseminado, la ordenación de la zona se limita a reconocer aquellos suelos que hoy son soporte de edificaciones, garantizando unos pasos de anchos mínimos (10 m) entre ellos, que coinciden básicamente con los existentes. En las zonas libres de edificación, fundamentalmente en los extremos del asentamiento y en una amplia zona central en el margen izquierdo de la Carretera Jerez-Cortes, se han dispuesto suelos destinados a espacios libres públicos al aparecer sin edificaciones.

- Propuesta de actuación sobre la vía pecuaria:

El grado de colmatación del ámbito que nos ocupa no permite mantener la anchura original de la cañada por lo que en aplicación del art. 32 del Decreto, se propone trazado alternativo en los terrenos colindantes al sur del núcleo.

En cualquier caso, en el supuesto que la Consejería de Medio Ambiente optara por la aplicación del Art 31 del Decreto se podría garantizar el paso por los espacios libres existentes apoyado en zonas de paso y espacios libres.

- Propuesta de desarrollo:

Dada la clasificación y calificación del suelo propuestas, el desarrollo del ámbito deberá acometerse a través de Plan Especial de Hábitat Rural Diseminado (PEHRD) cuya finalidad será conservar, proteger y mejorar el medio Rural, proyecto de dotación de servicios y asignación de costes, todo ello con las limitaciones que impone la LOUA

#### **GIBALBÍN.**

El segundo de los asentamientos en importancia, con gran mayoría de habitantes residentes y alto grado de colmatación dentro de su morfología lineal. También presenta dos zonas diferenciadas en razón de su grado de consolidación, mucho mayor en la zona norte.

- Clasificación:

El extremo norte presenta actualmente 172 viviendas en una superficie de más de 99.000 m<sup>2</sup>, lo que da una densidad por encima de las 17 viv/ha. En atención a su grado de colmatación, a su grado de dotación de servicios básicos de infraestructuras y a la existencia de dotaciones, se propone su clasificación como Suelo Urbano No Consolidado.

La zona sur presenta un evidente menor grado de consolidación edificatoria (14 viviendas en 44.509 m<sup>2</sup> delimitados, lo que da una densidad de 3,18 viv/ha), lo que unido a la falta de dotaciones, el carácter aislado e inconexo de las edificaciones y la existencia de vacíos importantes, hacen que se proponga su clasificación como Hábitat Rural Diseminado en Suelo No Urbanizable, distinguiendo entre suelos ocupados por la edificación y suelos de espacios libres públicos.

- Ordenación propuesta:

En la zona consolidada (SUNC) y dada la estructura lineal del asentamiento, se propone la consolidación de la trama existente con la carretera CA-P-4011 como eje central.

Aparte de esta zona, se proponen dos áreas de crecimiento, una en la margen izquierda de la carretera, continuando con la misma que ocupa el campo de fútbol y que albergará tres manzanas edificables, espacios libres públicos y una manzana de equipamiento, y otra en la margen derecha, en unos terrenos que aparentemente son vía pecuaria y la propuesta de deslinde de la CMA deja fuera, en los que se amplía el centro de barrio y se proponen tres manzanas edificables y un suelo de espacios libres públicos. Los vacíos existentes en la zona norte (salida hacia Espera), se reconocen como suelos dotacionales.

En la zona no consolidada (HRD), como ya se mencionó anteriormente, la propuesta se limita a reconocer los suelos estrictos donde actualmente existen edificaciones, delimitando los vacíos como espacios libres públicos.

- Propuesta de actuación sobre la vía pecuaria:

En la zona consolidada, dado el grado de colmatación de la edificación y la trama, la continuidad de la vía pecuaria está seriamente limitada y comprometida, por lo que, en aplicación del art. 32 del Decreto, se propone trazado alternativo en los terrenos situados en la margen izquierda en sentido salida hacia Espera, teniendo así continuidad con el descansadero existente en el límite norte del núcleo, que se propone como espacio dotacional público.

En la zona no consolidada, en aplicación del art. 32 del Decreto, se propone el trazado alternativo que habría que plantearlo así mismo por el margen izquierdo, sentido Espera.

En cualquier caso, en el supuesto que la Consejería de Medio Ambiente optara por la aplicación del Art 31 del Decreto analizado el ámbito se observa que en la zona consolidada, dado el grado

de colmatación de la edificación y la trama, la continuidad de la vía pecuaria está seriamente limitada y comprometida, existiendo paso libre por los márgenes laterales de la carretera. Y que en la zona no consolidada se podría garantizar el paso por los espacios libres existentes

- Propuesta de desarrollo:

En la zona consolidada y dada su complejidad, se propone su desarrollo urbanístico mediante un Plan Especial que, a partir de los parámetros básicos y de determinaciones urbanísticas que se establezcan en el Plan General, desarrolle en detalle dichos parámetros, estableciendo distintas áreas de gestión y desarrollo, si fuera preciso, y detallando la ordenación pormenorizada que permita acometer proyectos de urbanización y proyectos redistributivos posteriores.

En el área delimitada como Hábitat Rural Diseminado dada la clasificación y calificación del suelo propuestas, el desarrollo del ámbito deberá acometerse a través de Plan Especial de Hábitat Rural Diseminado (PEHRD) cuya finalidad será conservar, proteger y mejorar el medio Rural, proyecto de dotación de servicios y asignación de costes, todo ello con las limitaciones que impone la LOUA

#### **BARRIADA DE LA INMACULADA.**

Asentamiento de escasa entidad aunque muy consolidado y compacto, con unas 34 viviendas en una superficie delimitada de 17.770 m<sup>2</sup>, lo que arroja una densidad de 19 viv./Ha.

Su posición es tangente por el oeste a la Cañada Real de Garciajos o de Bornos, quedando las edificaciones fuera del límite de esta vía pecuaria.

- Clasificación del suelo:

Dado su grado de compacidad y consolidación se propone su clasificación como Hábitat Rural Diseminado en suelo no urbanizable, quedando la franja destinada como vía pecuaria clasificada como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, tal y como establece el D 15/98.

- Ordenación propuesta:

Atendiendo al carácter que se le da en la LOUA al Hábitat Rural Diseminado, la ordenación de la zona se limita a reconocer aquellos suelos que hoy son soporte de edificaciones, la ordenación recoge básicamente la morfología del núcleo con dos accesos rodados desde la Carretera de Gibalbín y dos vías principales (c/ San Valentín y c/ San Francisco), perpendicular y paralela respectivamente a dicha carretera

- Propuesta de actuación sobre la vía pecuaria:

La Cañada aparece prácticamente libre de edificaciones, tan solo con algunas construcciones auxiliares o secundarias en cuatro casos, por lo que la delimitación del Hábitat Rural Diseminado no afectaría al trazado y la continuidad de la Vía Pecuaria.

- Propuesta de desarrollo:

Dada la clasificación y calificación del suelo propuestas, el desarrollo del ámbito deberá acometerse a través de Plan Especial de Hábitat Rural Diseminado (PEHRD) cuya finalidad será

conservar, proteger y mejorar el medio Rural, proyecto de dotación de servicios y asignación de costes, todo ello con las limitaciones que impone la LOUA

#### **AÑINA.**

Tal y como se recogía en la memoria informativa, se trata de un asentamiento de pequeñas dimensiones con una población que no sobrepasa las diez familias de forma estable y, por ello, con pocas tensiones urbanísticas. Su situación respecto a la Cañada de Marihernández, Maricuerda y Tabajete es tangente a la misma, según deslinde de la CMA, quedando las edificaciones fuera de la misma.

- Clasificación:

Dadas las dimensiones escasas, grado de consolidación y morfología no compacta del núcleo. Se propone la clasificación como Hábitat Rural Diseminado en Suelo no urbanizable, quedando el suelo delimitado por el deslinde de la Cañada como Suelo No Urbanizable de Especial Protección (Vía Pecuaria), tal y como exige el D. 155/98.

- Ordenación propuesta:

La ordenación se limita a reconocer las zonas de paso o tránsito entre las tres “manzanas” existentes con edificaciones, delimitando los mismos a efectos de posibles ampliaciones de esas edificaciones.

En la vía Pecuaria queda incluido el camino de acceso al núcleo.

- Propuesta de Actuación sobre la vía pecuaria:

La Cañada aparece libre de edificaciones, por lo que la delimitación del suelo considerado como Hábitat Rural Diseminado en SNU no afecta al trazado de esa vía pecuaria.

- Propuesta de desarrollo:

Dada la clasificación y calificación del suelo propuestas, el desarrollo del ámbito deberá acometerse a través de Plan Especial de Hábitat Rural Diseminado (PEHRD) cuya finalidad será conservar, proteger y mejorar el medio Rural, proyecto de dotación de servicios y asignación de costes, todo ello con las limitaciones que impone la LOUA

#### **EL POLILA.**

Se trata de un asentamiento de escasa entidad con una población que no sobrepasa los cien habitantes y pocas o nulas tensiones urbanísticas.

Su situación es tangente a la Cañada del Calderín y Cantarranas según deslinde de la Consejería de Medio Ambiente quedando las viviendas fuera de la misma.

- Clasificación:

Dadas las escasas dimensiones, grado de consolidación y morfología del núcleo, con unas 34 viviendas, se propone su clasificación como Hábitat Rural Diseminado en Suelo No Urbanizable, quedando el suelo delimitado por el deslinde de la Cañada como suelo No Urbanizable de Especial Protección (Vía Pecuaria), tal y como exige el D. 155/98.

- Ordenación propuesta:

La ordenación se limita a reconocer las zonas de paso o tránsito entre las edificaciones existentes, delimitando el suelo ocupado por los mismos a efectos de posibles actuaciones sobre dichas edificaciones.

En la vía pecuaria queda incluido el camino de acceso al núcleo.

- Propuesta de actuación:

Sobre la vía pecuaria la cañada aparece prácticamente libre de edificaciones, por lo que la delimitación del suelo considerado como Hábitat Rural Diseminado en SNU no afecta al trazado de esa vía pecuaria.

- Propuesta de desarrollo:

Dada la clasificación y calificación del suelo propuestas, el desarrollo del ámbito deberá acometerse a través de Plan Especial de Hábitat Rural Diseminado (PEHRD) cuya finalidad será conservar, proteger y mejorar el medio Rural, proyecto de dotación de servicios y asignación de costes, todo ello con las limitaciones que impone la LOUA

### LAS TABLAS.

Asentamiento tradicional de cierta entidad y extensión pero con escasa tensión poblacional y de crecimiento, está afectado por la intersección de dos vías pecuarias, la Cañada de las Tablas o Candellero en dirección este-oeste que parte de la Cañada de Marihernández, Maricuerda y Tabajete que corre en dirección norte-sur, definiendo un gran descansadero entre ambas.

- Clasificación:

Dadas las características morfológicas claramente dispersa del núcleo, su tipología de viviendas aisladas y los consolidados y grado de urbanización y dotación, parece clara la opción de clasificación como Hábitat Rural Diseminado en Suelo No Urbanizable, alejando la Cañada de las Tablas en su salida hacia el oeste y la de Marihernández en su salida norte como suelo no urbanizable de especial protección (vía pecuaria) de acuerdo con el D. 155/98.

- Ordenación propuesta:

Atendiendo al carácter que se le da en la LOUA al Hábitat Rural diseminado, la ordenación de la zona se limita a reconocer aquellos suelos que hoy son soporte de edificaciones garantizado pasos mínimos (10 m.) entre ellos que coinciden básicamente con los existentes, calificando como espacios libres de uso público aquellos suelos que no están ocupados por edificaciones.

- Propuesta de actuación sobre las vías pecuarias:

En aplicación del art. 32 del Decreto, se propone el trazado alternativo que habría que plantearlo al este del actual, en la Cañada de Marihernández, Maricuerda y Tabajete, mientras que el trazado alternativo sería mucho más complejo en el caso de la Cañada de las Tablas, al aparecer el grueso principal del núcleo en su margen extremo existiendo la posibilidad de conectar ambas vías pecuarias a través del descansadero.

En cualquier caso, en el supuesto que la Consejería de Medio Ambiente optara por la aplicación del Art 31 del Decreto analizado el ámbito se observa que, dado el grado de colmatación de la zona incluida en las vías pecuarias, la continuidad del tránsito público por las mismas sólo será posible en los márgenes de las calles de acceso al núcleo.

- Propuesta de desarrollo:

Dada la clasificación y calificación del suelo propuestas, el desarrollo del ámbito deberá acometerse a través de Plan Especial de Hábitat Rural Diseminado (PEHRD) cuya finalidad será conservar, proteger y mejorar el medio Rural, proyecto de dotación de servicios y asignación de costes, todo ello con las limitaciones que impone la LOUA

### BALDÍO GALLARDO.

Se trata de un asentamiento tradicional de escasas dimensiones que contiene unas veinte viviendas y medio centenar de habitantes censados. Se sitúa en las inmediaciones del kilómetro 17 de la carretera Jerez-Los Barrios, ocupando en parte la Cañada Real de Lomopardo y Medina.

- Clasificación:

Dadas las características morfológicas claramente dispersas del núcleo, su tipología de edificaciones aisladas y el escaso grado de urbanización y dotación, se propone la clasificación como Hábitat Rural Diseminado en Suelo No Urbanizable.

- Ordenación propuesta:

Atendiendo al carácter que se le da en la LOUA al Hábitat Rural Diseminado, la ordenación de la zona se limita a reconocer aquellos suelos que hoy son soporte de edificaciones y los pasos o caminos existentes entre ellos.

- Propuesta de actuación sobre la vía pecuaria:

En aplicación del art. 32 del Decreto, se propone el trazado alternativo que habría que plantearlo en dos zonas concretas de la vía pecuaria al Sur, en su paso por el núcleo de Baldío Gallardo

En cualquier caso, en el supuesto que la Consejería de Medio Ambiente optara por la aplicación del Art 31 del Decreto analizado el ámbito se observa que, dado el grado de colmatación que existe en dos zonas concretas de la vía pecuaria en su paso por el núcleo de Baldío Gallardo, el tránsito por esas zonas sólo será posible por los caminos existentes y sus márgenes,

- Propuesta de desarrollo:



Dada la clasificación y calificación del suelo propuestas, el desarrollo del ámbito deberá acometerse a través de Plan Especial de Hábitat Rural Diseminado (PEHRD) cuya finalidad será conservar, proteger y mejorar el medio Rural, proyecto de dotación de servicios y asignación de costes, todo ello con las limitaciones que impone la LOUA

### **EL MOJO.**

Asentamiento de escasa entidad poblacional aunque muy disperso en el territorio al ocupar una larga franja de más de 1,5 Km. De la Cañada de Arquillos que discurre paralela y perpendicularmente al kilómetro 16 de la Carretera Jerez-Los Barrios.

- Clasificación:

Dadas las características morfológicas claramente dispersas del núcleo, su tipología de edificaciones aisladas y el escaso grado de urbanización y dotación, se propone la clasificación como Hábitat Rural Diseminado en Suelo No Urbanizable

- Ordenación propuesta:

Atendiendo al carácter que se le da en la LOUA al Hábitat Rural Diseminado, la ordenación de la zona se limita a reconocer aquellos suelos que hoy son soporte de edificaciones y los pasos o caminos existentes entre ellos.

- Propuesta de actuación sobre la vía pecuaria:

En aplicación del art. 32 del Decreto, se propone el trazado alternativo que habría que plantearlo a un lado o al otro de la actual Cañada indistintamente,

En cualquier caso, en el supuesto que la Consejería de Medio Ambiente optara por la aplicación del Art 31 del Decreto analizado el ámbito se observa que, dado el grado de colmatación que existe en algunos puntos del núcleo respecto a la vía pecuaria el tránsito por esos puntos sólo sería posible por los caminos existentes y sus márgenes

- Propuesta de desarrollo:

Dada la clasificación y calificación del suelo propuestas, el desarrollo del ámbito deberá acometerse a través de Plan Especial de Hábitat Rural Diseminado (PEHRD) cuya finalidad será conservar, proteger y mejorar el medio Rural, proyecto de dotación de servicios y asignación de costes, todo ello con las limitaciones que impone la LOUA

### **REPASTADEROS - LAS PACHECAS.**

Asentamiento de cierta entidad y una población que supera los 500 habitantes y las 105 viviendas, situado en las inmediaciones del Km. 7 de la Carretera Jerez-Los Barrios, ocupando aparentemente al trazado de la Cañada de Lomopardo o Medina por la zona, si bien no se ha realizado propuesta de deslinde hasta la fecha, en este tramo por parte de la Consejería de Medio Ambiente.

- Clasificación:

Pese a sus dimensiones, la zona no cuenta con cualidades acordes a lo establecido en la LOUA por su clasificación como suelo urbano o urbanizable, al presentar un escaso grado de colmatación, una gran dispersión y una morfología del asentamiento muy lineal que hacen complejo el establecimiento de una trama urbanística coherente y ordenada. Por todo ello, se propone su clasificación como Hábitat rural Diseminado en el Suelo No Urbanizable, no pudiéndose establecer el suelo afectado por la vía pecuaria al no haber propuesta de deslinde.

- Ordenación propuesta:

Atendiendo al carácter que se le da en la LOUA al Hábitat Rural Diseminado, la ordenación de la zona se limita a reconocer aquellos suelos que hoy son soporte de edificaciones y los pasos o caminos existentes entre ellos, calificando como espacios libres de uso público aquellos suelos que no están ocupados por edificaciones.

- Propuesta de actuación sobre la vía pecuaria:

Al no existir propuesta de deslinde por parte de la CMA, no es posible precisar las posibilidades de actuación sobre la vía pecuaria, si bien, al menos aparentemente el núcleo parece ocupar casi por completo el ancho de la misma, por lo que las actuaciones pasarían, en aplicación del art. 32 del Decreto, por el establecimiento de un trazado alternativo que tendría al menos un kilómetro de longitud.

En cualquier caso, en el supuesto que la Consejería de Medio Ambiente optara por la aplicación del Art 31 del Decreto analizado el ámbito se observa que se podrían reconocer como pasos los caminos existentes.

- Propuesta de desarrollo:

Dada la clasificación y calificación del suelo propuestas, el desarrollo del ámbito deberá acometerse a través de Plan Especial de Hábitat Rural Diseminado (PEHRD) cuya finalidad será conservar, proteger y mejorar el medio Rural, proyecto de dotación de servicios y asignación de costes, todo ello con las limitaciones que impone la LOUA

### **PUENTE DE LA GUAREÑA.**

Asentamiento de considerable entidad sobre todo a dimensiones y extensión, al configurarse como cruz de un kilómetro en dirección norte-sur ocupando la Cañada del León o Cuerpo de Hombre y un kilómetro en dirección este-oeste ocupando la Cañada Real de Albaladejo y Cuartillos que tiene su continuidad en el asentamiento de Magallanes, que llega hasta la Carretera de Cortes. Cuenta con 170 de edificaciones y una población censada de 245 habitantes.

- Clasificación:

Dada la estructura morfológica claramente dispersa, del núcleo, su tipología de edificaciones aisladas, las cualidades y grado de urbanización y dotación y teniendo en cuenta, entre otros, el dato deficitario de la baja densidad (3,5 viv/Ha) que presenta el asentamiento, parece clara y única legalmente posible la opción de clasificación como Hábitat Rural Diseminado en suelo no

urbanizable, descartando por no alcanzar las condiciones impuestas por la LOUA las opciones de clasificación como suelo urbano o urbanizable.

- Ordenación propuesta:

Atendiendo al carácter que se le da en la LOUA al Hábitat Rural Diseminado, la ordenación propuesta para la zona se limita a reconocer aquellos suelos que hoy son soporte de edificaciones y los pasos o caminos entre ellos, calificando como espacios libres de uso público aquellos suelos que no están ocupados por edificaciones.

- Propuesta de actuación sobre la vía pecuaria:

En aplicación del art. 32 del Decreto, se propone el trazado alternativo que complemente las anchuras libres existentes hasta llegar a la anchura marcada en la propuesta de deslinde, calificando como espacios libres públicos dentro de la delimitación del HRD aquellos suelos libres de edificación que dejen de estar incorporados a la vía pecuaria.,

En cualquier caso, en el supuesto que la Consejería de Medio Ambiente optara por la aplicación del Art 31 del Decreto analizado el ámbito se observa que, se podrían considerar los espacios libres existentes como "huella pecuaria", garantizando el paso público aunque reduciendo su anchura

- Propuesta de desarrollo:

Dada la clasificación y calificación del suelo propuestas, el desarrollo del ámbito deberá acometerse a través de Plan Especial de Hábitat Rural Diseminado (PEHRD) cuya finalidad será conservar, proteger y mejorar el medio Rural, proyecto de dotación de servicios y asignación de costes, todo ello con las limitaciones que impone la LOUA

En dicho Plan Especial se marcarán los terrenos que fueran necesarios para destinar a equipamientos públicos, especialmente a centro de salud y pistas deportivas. Pudiéndose ubicar dichos terrenos en la zona tramada como espacios libres de edificación en los planos de ordenación pormenorizada presentados.

#### **RAJAMANCERA-CAÑADA DEL LEÓN.**

Aunque por su proximidad se describan juntos, se trata de dos asentamientos distintos con soluciones algo diferenciadas.

Rajamancera es un núcleo compacto que ocupa la margen extrema de la llamada vereda de La Ina, en la Carretera de Cortes, presenta unas 20 viviendas con 97 habitantes censados.

Cañada del León ocupa los terrenos de la vía pecuaria del mismo nombre que corre en dirección oeste-este para girar bruscamente hacia el norte, cruzando la Carretera de Cortes a escasos metros de Rajamancera, tiene 245 habitantes censados y 80 viviendas.

- Clasificación:

En ambos casos, dada la estructura morfológica de los asentamientos, su tipología dominante de unifamiliar aislada, las cualidades y grado de urbanización y dotación y teniendo en cuenta la imposibilidad de cumplir los requerimientos que la LOUA impone para la clasificación como suelo

urbano o urbanizable, se propone su clasificación como Hábitat Rural Diseminado en Suelo No Urbanizable, delimitando las zonas edificables de las de tránsito o paso. Los espacios no edificados existentes en Cañada del León se califican como espacio libre público.

- Ordenación propuesta:

Atendiendo al carácter que se le da en la LOUA al Hábitat Rural Diseminado, la ordenación propuesta para la zona se limita a reconocer aquellos suelos que hoy son soporte de edificaciones y los pasos o caminos entre ellos.

Los suelos no edificados en Cañada del León se proponen como espacios libres públicos.

- Propuesta de actuación sobre la vía pecuaria.

En Rajamancera la Vereda de la Ina no está afectada por edificaciones, por lo que el núcleo queda fuera de la vía pecuaria.

En Cañada del León, dado el grado de colmatación que exista en el núcleo respecto a la vía pecuaria, en aplicación del art. 32 del Decreto, se propone el trazado alternativo a un lado a otro de la vía pecuaria indistintamente.

En cualquier caso, en el supuesto que la Consejería de Medio Ambiente optara por la aplicación del Art 31 del Decreto analizado el ámbito se observa que, el tránsito por este núcleo sólo sería posible por los caminos existentes y sus márgenes.

- Propuesta de desarrollo:

Dada la clasificación y calificación del suelo propuestas, el desarrollo del ámbito deberá acometerse a través de Plan Especial de Hábitat Rural Diseminado (PEHRD) que podrá ser independiente para cada ámbito (Rajamancera y Cañada del León) o conjunto, cuya finalidad será conservar, proteger y mejorar el medio Rural. Proyecto o proyectos de dotación de servicios y asignación de costes. Todo ello con las limitaciones que impone la LOUA.

#### **MESAS DE SANTA ROSA-POZO ROMANO.**

Asentamiento de escasa entidad poblacional pero cierta extensión que tiene su entrada por el Km. 636 de la CN-IV muy próximo al núcleo principal. Su población asciende a 160 habitantes con un número aproximado de 72 viviendas.

- Clasificación:

Atendiendo a su morfológica dispersa, escasa densidad, tipología unifamiliar aislada y escasas cualidades y grado de consolidación de la urbanización y dotaciones, se propone su clasificación como Hábitat Rural Diseminado en Suelo No Urbanizable.

- Ordenación Propuesta:

Atendiendo al carácter que se le da en la LOUA al Hábitat Rural Diseminado, la ordenación propuesta para la zona se limita a reconocer aquellos suelos que hoy son soporte de edificaciones y los pasos o caminos entre ellos.

- Propuesta de actuación sobre la vía pecuaria:

Según los datos de la Consejería de Medio Ambiente, el asentamiento no se encuentra afectado por vía pecuaria.

- Propuesta de desarrollo:

Dada la clasificación y calificación del suelo propuestas, el desarrollo del ámbito deberá acometerse a través de Plan Especial de Hábitat Rural Diseminado (PEHRD) cuya finalidad será conservar, proteger y mejorar el medio Rural, proyecto de dotación de servicios y asignación de costes, todo ello con las limitaciones que impone la LOUA

### **EL CUERVO.**

En este núcleo se diferencian dos zonas:

Zona del Término Municipal de Jerez con frente a la Avenida de Cádiz con características de parcelación urbana asimilables al resto de la zona colindante del municipio del Cuervo, debe considerarse fuera de ordenación con el objetivo de un estricto mantenimiento de la realidad edificada actual, abriendo la posibilidad a que una vez definidas las determinaciones urbanísticas del entorno en el PGOU de ese municipio se pudiera proceder a una modificación puntual que delimitase la zona como suelo urbano, no teniendo sentido esta clasificación en la actualidad por ser un ámbito desvinculado por completo de cualquier núcleo consolidado de Jerez.

En cualquier caso para la regularización de las viviendas en este sentido se debe proceder a la desafectación de la cañada previa consecución de su trazado alternativo.

Zona de asentamiento en la vía pecuaria donde están proliferando usurpaciones recientes destinadas a huertos y segundas residencias, por lo que se propone su mantenimiento como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, Vía Pecuaria.

### **CAÑADA DEL CARRILLO.**

Dada la ausencia de estructura de parcelación existente y el escaso número de edificaciones, no se justifica una posible desaparición del trazado viapecuario, por lo que se propone su mantenimiento como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, Vía Pecuaria.

### **MAGALLANES.**

Dado su desarrollo posterior al año 1985, con un gran número de viviendas de segunda residencia y la aparición de fenómenos de parcelación urbanística claramente contrarios al concepto del HRD definido en la LOUA, se propone su mantenimiento como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, Vía Pecuaria.

### **CAÑADA DE PUERTO REAL.**

En el caso de la Cañada de la Isla o Puerto Real, donde están proliferando usurpaciones recientes destinadas a huertos y segundas residencias, se propone la recuperación del dominio público y por tanto al trazado de la vía pecuaria.

NÚCLEO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	ORDENACIÓN PROPUESTA	ACTUACIÓN SOBRE LA VÍA PECUARIA	DESARROLLO DEL ÁMBITO
CUARTILLOS (OESTE)	Hábitat Rural Diseminado en suelo no urbanizable	Reconocimiento de suelos soporte de edificaciones y los pasos entre ellos. Establecimiento de ELP. en suelos libres sin edificar.	Trazado alternativo en aplicación del art. 32 de D.155/98 y desafectación del trazado actual ocupado.	- Plan Especial - Proyecto de Dotación de Servicios. - Asignación de Costes.
GIBALBÍN (SUR)	Hábitat Rural Diseminado en suelo no urbanizable	Reconocimiento de suelos soportes de edificaciones, pasos, caminos y espacios libres en zonas sin edificar.	Trazado alternativo en aplicación del art. 32 de D.155/98 y desafectación del trazado actual ocupado.	- Plan Especial - Proyecto de Dotación de Servicios. - Asignación de Costes.
LA INMACULADA	Hábitat Rural Diseminado en suelo no urbanizable	Reconocimiento de las zonas edificadas y las franjas de paso o tránsito existentes	No afección a la cañada al quedar las edificaciones fuera de la delimitación.	- Plan Especial - Proyecto de Dotación de Servicios. - Asignación de Costes.
AÑINA	Hábitat Rural Diseminado en suelo no urbanizable	Reconocimiento de las zonas edificadas y las franjas de paso o tránsito existentes	No afección a la cañada al quedar las edificaciones fuera de la delimitación.	- Plan Especial - Proyecto de Dotación de Servicios. - Asignación de Costes.
POLILA	Hábitat Rural Diseminado en suelo no urbanizable	Reconocimiento de las zonas edificadas y las franjas de paso o tránsito existentes	No afección a la cañada al quedar las edificaciones fuera de la delimitación.	- Plan Especial - Proyecto de Dotación de Servicios. - Asignación de Costes.
LAS TABLAS	Hábitat Rural Diseminado en suelo no urbanizable	Reconocimiento de las zonas edificadas garantizando pasos mínimos entre ellos, establecimiento de ELP en vacíos edificatorios	Trazado alternativo en aplicación del art. 32 de D.155/98 y desafectación del trazado actual ocupado.	- Plan Especial - Proyecto de Dotación de Servicios. - Asignación de Costes.
BALDÍO GALLARDO	Hábitat Rural Diseminado en suelo no urbanizable	Reconocimiento de las zonas edificadas y las franjas de paso o tránsito existentes	Trazado alternativo en aplicación del art. 32 de D.155/98 y desafectación del trazado actual ocupado.	- Plan Especial - Proyecto de Dotación de Servicios. - Asignación de Costes.
EL MOJO	Hábitat Rural Diseminado en suelo no urbanizable	Reconocimiento de las zonas edificadas y las franjas de paso o tránsito existentes	Trazado alternativo en aplicación del art. 32 de D.155/98 y desafectación del trazado actual ocupado.	- Plan Especial - Proyecto de Dotación de Servicios. - Asignación de Costes.
REPASTADERO-PACHECAS	Hábitat Rural Diseminado en suelo no urbanizable	Reconocimiento de las zonas edificadas y las franjas de paso o tránsito existentes	Trazado alternativo en aplicación del art. 32 de D.155/98 y desafectación del trazado actual ocupado.	- Plan Especial - Proyecto de Dotación de Servicios. - Asignación de Costes.
PUENTE GUAREÑA	Hábitat Rural Diseminado en suelo no urbanizable	Reconocimiento de suelos soportes de edificaciones, pasos, caminos y espacios libres en zonas sin edificar.	Trazado alternativo en aplicación del art. 32 de D.155/98 y desafectación del trazado actual ocupado.	- Plan Especial - Proyecto de Dotación de Servicios. - Asignación de Costes.
RAJAMANCERA CAÑADA DEL LEÓN	Hábitat Rural Diseminado en suelo no urbanizable	Reconocimiento de suelos soportes de edificaciones, pasos, caminos y espacios libres en zonas sin edificar.	Trazado alternativo en aplicación del art. 32 de D.155/98 y desafectación del trazado actual ocupado.	- Plan Especial (conjunto o uno para cada ámbito) - Proyecto de Dotación de Servicios. - Asignación de Costes.
MESAS STA. ROSA – POZO ROMANO	Hábitat Rural Diseminado en suelo no urbanizable	Reconocimiento de las zonas edificadas y las franjas de paso o tránsito existentes	No afección a la cañada al quedar las edificaciones fuera de la delimitación.	- Plan Especial - Proyecto de Dotación de Servicios. - Asignación de Costes.
EL CUERVO (Norte/Sur)	Sistema General en suelo no urbanizable (Vía Pecuaria)	En zona sur recuperación del Dominio Público de la Vía Pecuaria y restauración del orden urbanístico. En zona colindante con núcleo futura regularización del Término Municipal y posible asimilación.	Permanece en su trazado actual	Zona colindante núcleo: posible regularización según ordenación propuesta. Zona Sur: no se prevé
CAÑADA DEL CARRILLO	Sistema General en suelo no urbanizable (Vía Pecuaria)	Recuperación del Dominio Público de la Vía Pecuaria y restauración del orden urbanístico	Permanece en su trazado actual	No se prevé
MAGALLANES	Sistema General en suelo no urbanizable (Vía Pecuaria)	Recuperación del Dominio Público de la Vía Pecuaria y restauración del orden urbanístico	Permanece en su trazado actual	No se prevé
CAÑADA DE PUERTO REAL	Sistema General en suelo no urbanizable (Vía Pecuaria)	Recuperación del Dominio Público de la Vía Pecuaria y restauración del orden urbanístico	Permanece en su trazado actual	No se prevé



HABITAT RURAL DISEMINADO  
 NUCLEOS CON SUELO URBANO

SITUACION DE LOS NUCLEOS POBLACIONALES DISPERSOS  
 CALIFICADOS COMO HABITAT RURAL DISEMINADO  
 JUNIO 2010



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA

## 5 NORMATIVA URBANÍSTICA PARA EL HÁBITAT RURAL DISEMINADO EN LA REVISIÓN-ADAPTACIÓN DEL PGOU DE JEREZ

### SECCIÓN CUARTA - SUELO NO URBANIZABLE DE HABITAT RURAL DISEMINADO

#### Art. 12.3.15. Hábitat Rural Diseminado.

##### 1. Núcleos poblacionales diseminados en suelo no urbanizable.

En la documentación gráfica del P.G.O.U., se ha incluido la delimitación de una serie de núcleos de población rurales, constituidos por parcelaciones y asentamientos de población consolidados y estables, generalmente vinculados a la actividad agrícola de una manera más o menos directa, con toponimia propia y carácter individualizado, que constituyen unidades poblacionales perfectamente singularizables, y que en general reúnen todas o algunas de las siguiente características:

- a) Agrupaciones de 5 o más viviendas, cuando las distancias entre viviendas o grupos de ellas es igual o inferior a 100 metros.
- b) Que haya un número de habitantes censados igual o superior a 20 personas, cuya vivienda sea primera residencia, y por tanto la misma constituye su domicilio habitual.
- c) Que el asentamiento tenga acceso a abastecimiento de agua potable y energía eléctrica de modo autosuficiente.
- d) Que su posible reconocimiento no interfiera gravemente previsiones del Plan general o del planeamiento o legislación sectorial.
- e) Que haya vinculación con las actividades agropecuarias.

Los núcleos diseminados rurales, suponen el reconocimiento del fenómeno histórico y tradicional del asentamiento rural como forma de vida diferenciada de las aglomeraciones urbanas, cuyas características asume el Plan General, pero limitando su crecimiento al objeto de preservar el carácter rural de su identidad. Desde este modo fuera de esos núcleos, se pretende erradicar el fenómeno edificatorio aislado y disperso, con el fin de preservar otros suelos de valores naturales reconocidos o potenciales del proceso de urbanización aleatorio y desordenado.

##### 2. Planes Especiales de Hábitat Rural Diseminado.

Las áreas incluidas en las delimitaciones de los núcleos diseminados serán objeto de "Planes Especiales de Hábitat Rural Diseminado" (P.E.H.R.D.).

La memoria de los citados P.E.H.R.D. contendrá un Estudio-Diagnóstico en el que se basará el establecimiento de las condiciones de ordenación, usos, equipamientos e infraestructuras del propio Plan Especial. Cualquier cambio de clasificación, deberá ser debidamente justificado, y tramitado mediante modificación de elementos del Plan. El Estudio-Diagnóstico realizará un inventario de lo existente a la aprobación del P.E., debiendo proponer el PE mecanismos para que no continúe el desarrollo de viviendas fuera del ámbito, así mismo se deberán también identificar las construcciones existentes en situación de fuera de ordenación o sobre las que

proceda iniciar el expediente de restauración de la legalidad urbanística y de la realidad física alterada.

Dicho Estudio-Diagnóstico, podrá incluso recomendar, en su caso, el no reconocimiento del núcleo o de límites en más o menos diferentes, y por tanto, el establecimiento en el P.E.H.R.D., de las medidas tendentes a la congelación e incluso erradicación del núcleo en su totalidad o parcialmente.

Los "Planes Especiales de Hábitat Rural Diseminado" (P.E.H.R.D.), podrán referirse al ámbito de uno o varios núcleos diseminados.

Por otra parte y dado la escasa precisión de la escala en que se han delimitado los núcleos, los Planes Especiales podrán modificar los límites de dicha delimitación para adaptarlos con mayor precisión a la realidad, y sin que esto suponga una modificación del Plan General de Ordenación Urbana, pudiendo incluso abarcar la delimitación determinados enclaves aislados asociados a dichos núcleos.

Asimismo, se podrán incluir justificadamente otros ámbitos o núcleos que aún no estando señalados en los planos o incluidos en el listado de núcleos diseminados, se considere conveniente su ordenación a través de este instrumento, por darse circunstancias análogas a las de éstos.

Para el establecimiento de los límites del HRD se deben considerar parcelas completas, en el caso de los que se han construido sobre vías pecuarias, la delimitación del Plan Especial deberá incluir el trazado alternativo de la vía pecuaria como parte integrante del proceso de regularización del ámbito. El ámbito del Plan especial, por tener que abarcar el trazado alternativo de la Vía pecuaria, podrá exceder de la propia delimitación del HRD.

Los Planes Especiales de Hábitat Rural Diseminado deberán contener determinaciones y documentos adecuados a sus objetivos, e indicativamente los siguientes.

- a) Estudio-Diagnóstico del núcleo.
- b) Delimitación, usos y ordenación.
  - b.1) Delimitación del perímetro del núcleo y de su área de influencia.
  - b.2) Descripción y delimitación de las diferentes zonas que se encuentren dentro del ámbito general del núcleo en función de las características morfotopológicas de las mismas.
  - b.3) Medidas de protección medioambientales del perímetro delimitado y de su área de influencia.
  - b.4) Señalamiento de ámbitos reservados a equipamientos o dotaciones públicas en suelo no urbanizable.
  - b.5) Usos compatibles e incompatibles.
  - b.6) Reglas para la parcelación.

- b.7) Condiciones y ordenanzas para la construcción y mantenimiento de las edificaciones.
- b.8) Soluciones de las infraestructuras básicas.
- c) Aspectos legales.
  - c.1) Condiciones para la regularización de la titularidad del suelo y para la delimitación de las vías pecuarias afectadas y trazados alternativos en su caso.
  - c.2) Condiciones y reglas para la legalización de las edificaciones existentes.
  - c.3) Condiciones para adquirir derechos a edificar.
  - c.4) Establecimiento de la contribución a los gastos de mejoras de servicios incluidas las cargas derivadas de la consecución del trazado alternativo de las vías pecuarias.
  - c.5) Regulación del trámite para el otorgamiento de licencia.
- d) Gestión.
  - d.1) Evaluación de las alternativas para la gestión.
  - d.2) Ejecución del Planeamiento y la intervención de las Administraciones Públicas.
- e) Documentación.
  - e.1) Planos de información.
    - Cartografía actualizada a escala mínima 1:2000.
    - Estructura de la propiedad / posesión.
    - Usos del suelo.
  - e.2) Planos de propuestas.
    - Delimitación del perímetro, de las diferentes zonas.
    - Estructura general y usos del suelo.
    - Caminos y zonas de paso.
    - Ordenanzas gráficas.
    - Infraestructuras.

#### Condiciones generales a los Planes especiales:

Los Planes Especiales de los ámbitos de HRD no podrán permitir nuevas viviendas que no estén vinculadas a la actividad agropecuaria, tal y como se especifica en la LOUA para el SNU. De las actividades que se contemplan en el artículo 50 B9 b) de la LOUA para el HRD se entenderán las relativas a equipamientos, infraestructuras necesarias para la mejora del hábitat, uso turístico, ampliaciones de viviendas existentes, etc, pero en ningún caso se permitirán viviendas unifamiliares que no tengan vinculación agrícola, ganadera, forestal o análoga.

Los Planes Especiales podrán definir, mediante sus ordenanzas, alturas, plantas, ocupación, separación a linderos, dotación de servicios, mejora de los ya existentes, pero no haciendo

referencia y sin utilizar los conceptos y parámetros definidos para el suelo urbano y urbanizable. Los proyectos de urbanización definidos en el documento de propuesta deben tener características de mejora de servicios en el SNU y nunca deberán presentar características de SUNC.

Los Planes Especiales deberán tener en cuenta que las parcelas existentes y las edificaciones que existen sobre ellas son fruto de una ocupación del terreno sin una estructura urbana planificada, por lo que no tiene porqué alterarse el trazado original, no debiendo ser uno de los objetivos de dichos planes. Las zonas de paso seguirán teniendo consideración de caminos y carreteras, en ningún caso de viales urbanos.

#### 3. Definición y condiciones.

- a) Definición. Comprende esta Categoría de suelo, los asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características de identidad rural se considera procedente preservar, en evitación de su conversión o transformación en un puro y simple crecimiento urbanístico con caracteres puramente urbanos.
- b) Delimitación. Los "Habitats Rurales Diseminados", se encuentran delimitados en los planos del Suelo No Urbanizable.
- c) Régimen. Quedan afectados a la necesidad de elaboración de un "Plan Especial de Hábitat Rural Diseminado" como ya se ha expresado anteriormente.

Mientras que dicho P.E.H.R.D. no reciba su aprobación definitiva, no podrán realizarse sobre estos terrenos ningún tipo de parcelaciones, ni edificaciones.

- d) Condiciones de las edificaciones. Las condiciones de edificación y parcelación las fijará el correspondiente P.E.H.R.D.

Los P.E.H.R.D. tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- d.1) Tipología. Se admiten las edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar, o a dotaciones directamente ligadas a ellas, que deberán adaptarse básicamente al ambiente rural en que se sitúan, cumplir la normativa para el SNU de este PGOU, y consolidar un núcleo de características rurales, acotado y con solo el crecimiento necesario para su consolidación y dotación.
- d.2) Parcela mínima. La parcela mínima la fijará el correspondiente P.E.H.R.D..
- d.3) Frente mínimo de parcela a camino: 10 metros, pudiendo el Plan Especial correspondiente concretar o matizar esta determinación.
- d.4) Altura máxima. Dos plantas o siete 7 metros, con las determinaciones y condiciones impuestas en el Título VII "Normas Generales de la Edificación".

Una vez aprobados los P.E.H.R.D., la ordenación, régimen del suelo y de las edificaciones, será la establecida en el propio Plan Especial.

#### 4. Listado de Hábitats Rurales Diseminados propuestos.

a) Atendiendo a sus características geográficas y poblacionales se proponen los siguientes núcleos:

- Cuartillos oeste
- Gibalbín Sur
- La Inmaculada
- Añina
- El Polila
- Las Tablas
- Baldío Gallardo
- El Mojo
- Repastaderos - Las Pachecas
- Puente de la Guareña
- Rajamancera-Cañada del León
- Mesas de Sta Rosa – Puente Romano

b) Los núcleos anteriormente relacionados se encuentran identificados en los planos de ordenación de suelo no urbanizable y en los planos pormenorizados de Asentamientos Dispersos.

Su localización en dicho plano no presupone la delimitación de su ámbito como categoría del suelo, delimitación que se concretará a través de los P.E.H.R.D. según se especifica en el punto correspondiente de este Capítulo.

#### 5. Régimen Transitorio de los Hábitats Rurales Diseminados. Legalización de Edificaciones.

Entre tanto no se apruebe definitivamente el P.E.H.R.D., que establezca ordenaciones en el interior de los diferentes núcleos, el régimen jurídico aplicable será el siguiente:

En estos núcleos estará prohibida cualquier división, segregación o parcelación, y las condiciones de edificación aplicables durante el periodo transitorio serán las establecidas en el artículo 155.1 de la LOUA, de cara a la preservación de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de las construcciones y edificios, y poder realizar sus propietarios los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

Una vez aprobados los P.E.H.R.D., la ordenación, régimen del suelo y de las edificaciones, será la establecida en el pertinente Plan Especial.



## FICHA: 01. NÚCLEO: CUARTILLOS (ZONA OESTE)

### 1- DESCRIPCIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS

#### 1.A) Descripción:

Asentamiento de cierta entidad, con una población superior a mil habitantes y ubicado en la Cañada Real de Albadalejo o Cuartillos que discurre paralela a la Carretera de Jerez a San José del Valle A-2003 y el cruce de ésta con la CA-P-5015.

Gran parte de su población tradicionalmente ha estado vinculada a las tareas agrícolas, aunque recientemente se da una creciente diversificación hacia otros sectores.

El asentamiento presenta una zona más consolidada o núcleo coincidiendo con el cruce de ambas carreteras. En esta zona existen 86 parcelas de titularidad privada y es la zona mejor dotada de infraestructuras, casi total. A medida que nos acercamos a Jerez el asentamiento se vuelve más disperso y va careciendo de infraestructuras.

La zona Oeste no cuenta con equipamientos, mientras que la zona Este (clasificada como SUNC) posee equipamiento educacional, religioso, sanitario, cultural y deportivo.

La mayoría de sus edificaciones alojan a familias residentes en ellas, aunque cada vez más vinculadas al núcleo principal. Existen edificaciones de usos distintos al residencial, como ventas, talleres de maquinaria agrícola o comercios.

El asentamiento cuenta con un entramado irregular de caminos de 6-7 metros de anchura media, todos ellos ramificaciones del eje del trazado original de la cañada.

La superficie ocupada que queda entre los caminos se encuentra dividida de forma también extremadamente irregular, con superficies medias que rondan los 450-500 m<sup>2</sup> (15 m de frente por 30 de fondo en muchos casos), ocupados por edificaciones aisladas o, en ocasiones, pareadas de una planta de altura predominantemente, aunque también se encuentran volúmenes de dos alturas.

El núcleo en su conjunto experimenta un considerable crecimiento, acorde con el crecimiento vegetativo de su población. Siendo menor en esta zona Oeste.

#### 1.B) Posibles orígenes:

Ocupación de vía pecuaria por parte de población ligada a labores agrícolas desarrolladas en los latifundios circundantes, apareciendo edificaciones en la foto aérea de 1956.

En la que denominamos "zona oeste" con menor grado de consolidación, se detecta un crecimiento en el decenio 85-95 de 17 edificaciones, es decir, un 17% sobre el total, mientras que en el periodo 95-2008 el crecimiento es de 6 edificaciones, es decir, un 6% del total, por lo que el crecimiento reciente del núcleo, desde el año 1985 representa un 23% del total de edificaciones existentes.

#### 1.C) Indicadores principales:

(\*) Para todo el núcleo

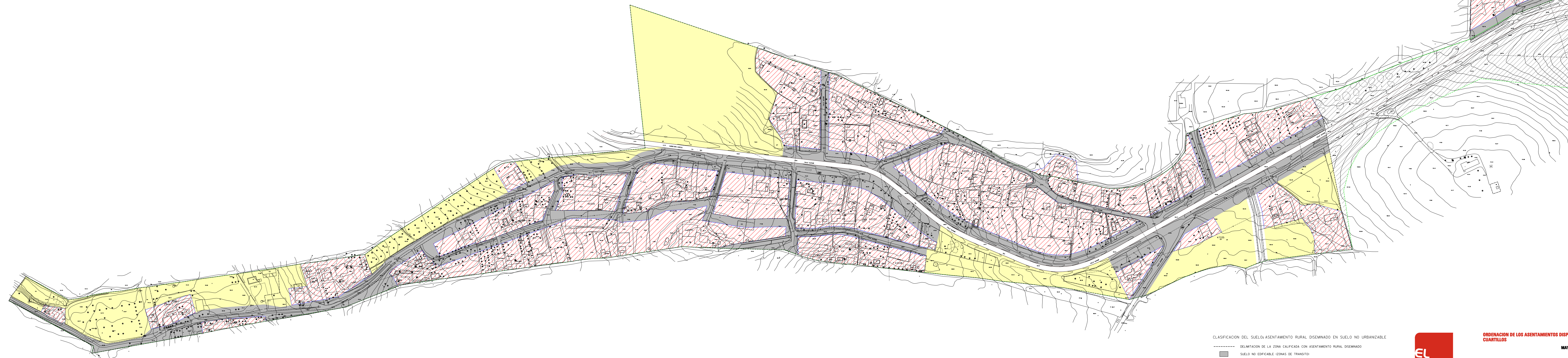
SUPERFICIE DEL ÁMBITO	HABIT. (2008)	EDIFICACIONES EXISTENTES (2008)	VIVIENDAS EXISTENTES (2008)	DENSIDAD DE VIVIENDAS APROXIMADA	EQUIPAMIENTOS EXISTENTES	CALIFICACIÓN EN EL SNU DEL ASENTAMIENTO SEGÚN PGMO-95	CRECIMIENTO 1985-1995 (s/total)	CRECIMIENTO 1995-2008 (s/total)	OCUPACIÓN DE VÍA PECUARIA	SOLICITUDES DE LEGALIZACIÓN	EXPEDIENTES DE ILEGALIDAD INCOADOS ENTRE VUELOS 1992-1997	EXPEDIENTES DE ILEGALIDAD INCOADOS ENTRE TRAS EL VUELO DE 1997
221.701 m <sup>2</sup>	250	91	86	3,9 viv/ha	---	Diseminado Rural Tradicional	17 edif (19%)	6 edif (7%)	SÍ	187*	77*	22*

### 2- CARACTERIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS:

Según entidad poblacional	Según morfología parcelas - edificaciones	Según titularidad del terreno	vinculación habitantes - cultivo de tierra u otras actividades	Según su origen	Según permanencia mayoritaria de habitantes	Según nivel de consolidación
<input checked="" type="checkbox"/> Grandes <input type="checkbox"/> Medianos <input type="checkbox"/> Pequeños	<input checked="" type="checkbox"/> Lineal <input type="checkbox"/> Concentrado <input type="checkbox"/> Disperso	<input type="checkbox"/> Dominio Privado <input checked="" type="checkbox"/> Dominio Público <input type="checkbox"/> Mixto	<input checked="" type="checkbox"/> Rurales <input type="checkbox"/> Tendencia diversificación	<input checked="" type="checkbox"/> Tradicionales <input type="checkbox"/> Reciente creación	<input checked="" type="checkbox"/> 1ª Residencia <input type="checkbox"/> 2ª Residencia <input type="checkbox"/> Mixtos	<input type="checkbox"/> Consolidados <input type="checkbox"/> Semi Consolidados <input checked="" type="checkbox"/> No consolidados

### 3- PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL ASENTAMIENTO:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	ORDENACIÓN PROPUESTA	ACTUACIÓN SOBRE LA VÍA PECUARIA	DESARROLLO DEL ÁMBITO
Hábitat Rural Diseminado en suelo no urbanizable	Reconocimiento de suelos soporte de edificaciones y los pasos entre ellos. Establecimiento de ELP. en suelos libres sin edificar.	Trazado alternativo en aplicación del art. 32 de D.155/98 y desafectación del trazado actual ocupado.	- Plan Especial - Proyecto de Dotación de Servicios. - Asignación de Costes.



- CLASIFICACION DEL SUELO: ASENTAMIENTO RURAL DISEMINADO EN SUELO NO URBANIZABLE
- DELIMITACION DE LA ZONA CALIFICADA CON ASENTAMIENTO RURAL DISEMINADO
  - SUELO NO EDIFICABLE (ZONAS DE TRANSITO)
  - ESPACIO LIBRE DE USO Y DOMINIO PUBLICO
  - DELIMITACION DE LA PROPUUESTA DE DESLINDE REALIZADA POR LA C.M.A.
  - ▨ SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION (VIAS PECUARIAS)
  - SISTEMA GENERAL VIARIO

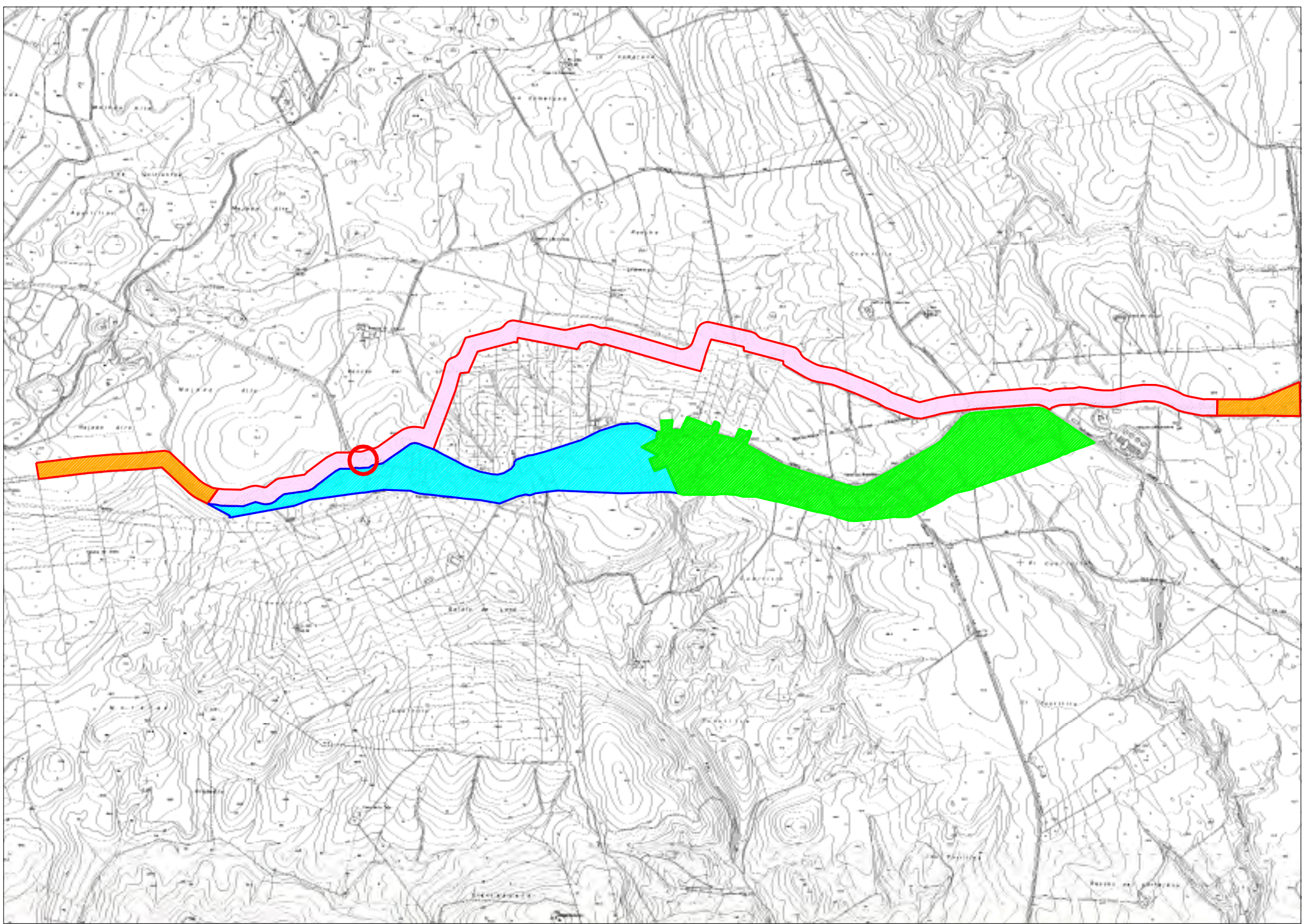


ORDENACION DE LOS ASENTAMIENTOS DISPERSOS  
CUARTILLOS

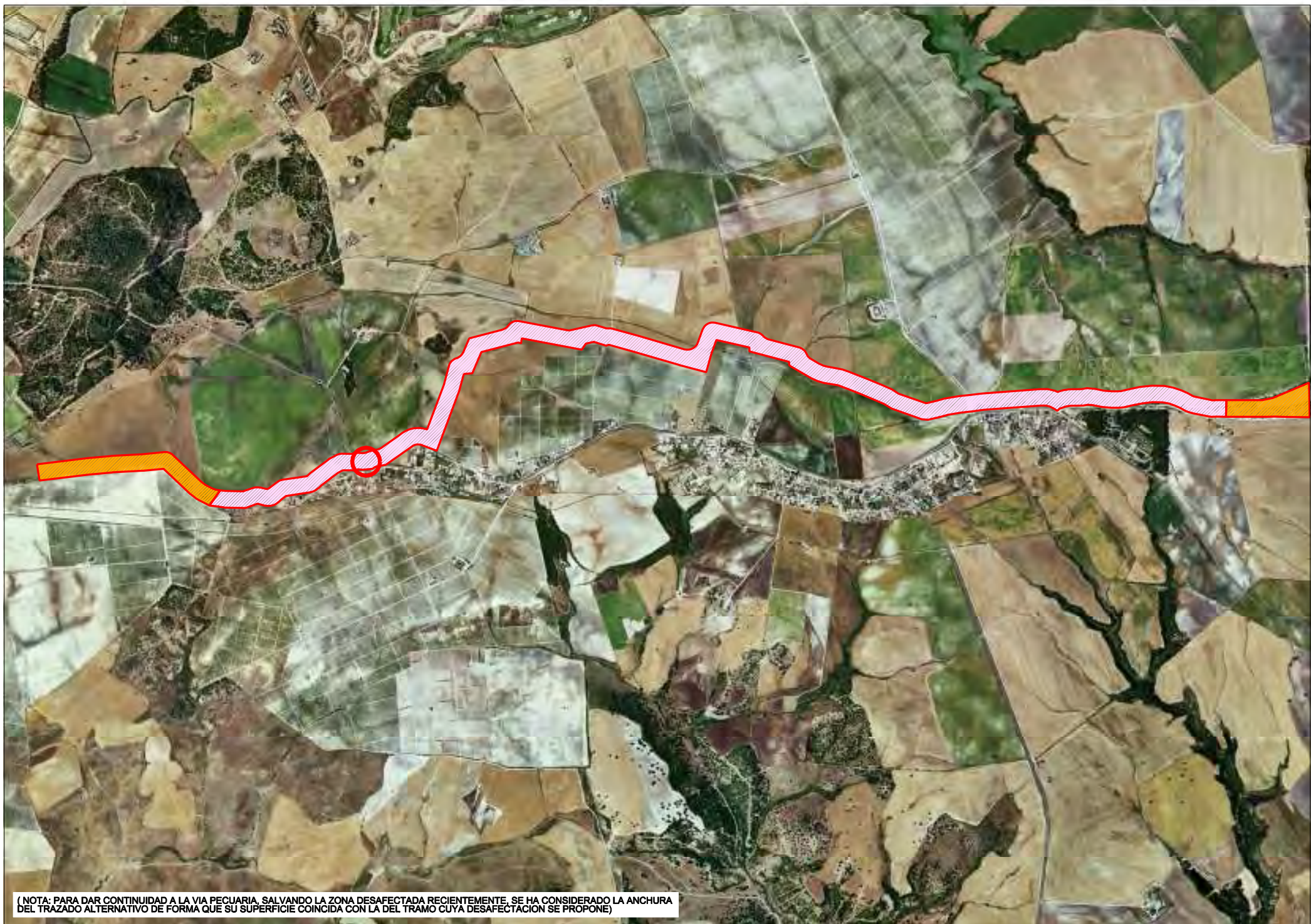
ESCALA 1:2000

MAYO 2008

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA



MAPA RASTER - E = 1:10.000



(NOTA: PARA DAR CONTINUIDAD A LA VÍA PECUARIA, SALVANDO LA ZONA DESAFECTADA RECIENTEMENTE, SE HA CONSIDERADO LA ANCHURA DEL TRAZADO ALTERNATIVO DE FORMA QUE SU SUPERFICIE COINCIDA CON LA DEL TRAMO CUYA DESAFECTACION SE PROPONE)

ESTADO REFORMADO (ORTOFOTO) - E = 1:10.000

- Tramo de Vía Pecuaría actual con desactivación propuesta
- Zona desactivada
- Propuesta de trazado alternativo de la Vía Pecuaría
- Vía Pecuaría Actual sin alterar

Cruce de Vía Pecuaría con infraestructura existente

## PROPUESTA DE TRAZADO ALTERNATIVO CUARTILLOS

## FICHA: 02. NÚCLEO: GIBALBÍN (ZONA SUR)

### 1- DESCRIPCIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS

#### 1.A) Descripción:

Asentamiento de cierta entidad, con una población cercana a los 600 habitantes y ubicado en terrenos de la Cañada Real de Espera, que discurre de forma lineal a ambos márgenes de la carretera CA-P-4011 a Las Cabezas de San Juan.

Casi la práctica totalidad de su población activa se emplea tradicionalmente en las labores agrícolas de las viñas de los alrededores, por lo que sus construcciones albergan a residentes permanentes.

Un elevado porcentaje de sus viviendas poseen agua, luz y saneamiento y el acceso rodado asfaltado está constituido por la carretera que atraviesa el asentamiento.

Posee equipamiento educacional, religioso y sanitario esporádicamente. Además del uso residencial, existen varios establecimientos de hostelería de comercio diario y una panadería industrial.

La morfología del asentamiento es lineal y con elevado grado de consolidación. Sus parcelas son de pequeña dimensión y de titularidad pública. Las edificaciones cuentan con una o dos plantas de altura, respondiendo a la tipología de vivienda unifamiliar adosándose en la mayoría de los casos por al menos uno de sus linderos laterales; así, se llegan a formar continuos edificadas de 100 metros de longitud.

Como ya se ha mencionado, su estructura urbana es muy simple, tratándose de un asentamiento absolutamente lineal con una sola fachada por margen a la carretera, contando con una longitud total de zona ocupada por edificación en mayor o menor medida de 2.250 m.

Su crecimiento es acorde con el crecimiento vegetativo de su población.

En este núcleo se han distinguido dos zonas, la Norte, con un cierto grado de consolidación que ha permitido su clasificación como SUNC, y la Sur a la que se refieren los datos de esta ficha con escasa consolidación y sin población censada.

#### 1.B) Posibles orígenes:

Ocupación de vía pecuaria por parte de población ligada a labores agrícolas desarrolladas en los latifundios circundantes, apareciendo edificaciones en la foto aérea de 1956 sobre todo en la denominada "zona este".

En la que denominamos "zona sur" con menor grado de consolidación, se detecta un crecimiento en el decenio 85-95 de 6 edificaciones, es decir, un 40% sobre el total de 15 edificaciones existentes en la actualidad, mientras que en el periodo 95-2008 la zona no experimenta crecimiento alguno.

#### 1.C) Indicadores principales:

(\*) Para todo el núcleo

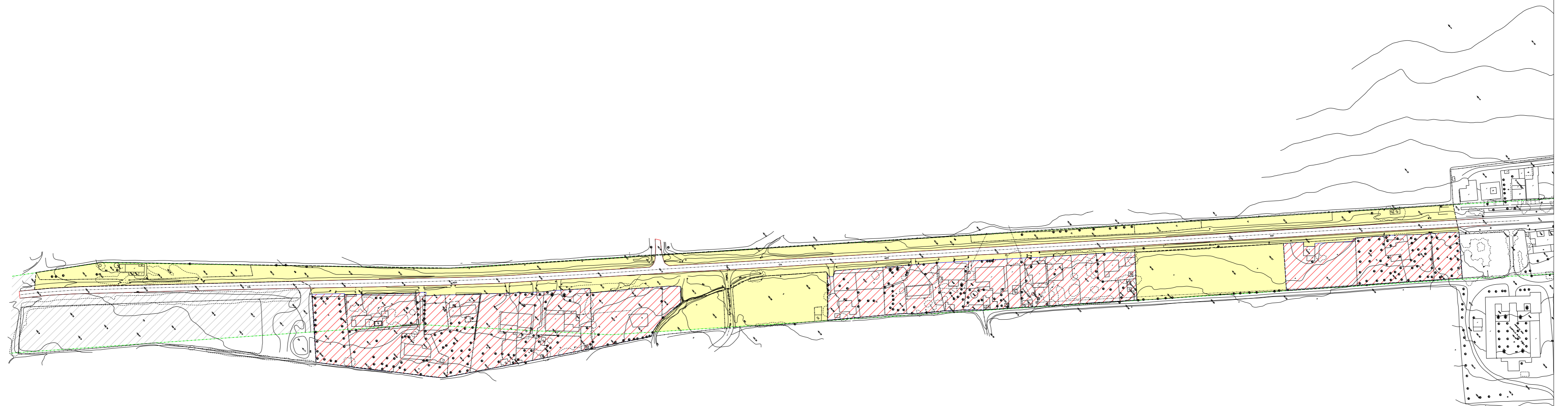
SUPERFICIE DEL ÁMBITO	HABIT. (2008)	EDIFICACIONES EXISTENTES (2008)	VIVIENDAS EXISTENTES (2008)	DENSIDAD DE VIVIENDAS APROXIMADA	EQUIPAMIENTOS EXISTENTES	CALIFICACIÓN EN EL SNU DEL ASENTAMIENTO SEGÚN PGMO-95	CRECIMIENTO 1985-1995 (s/total)	CRECIMIENTO 1995-2008 (s/total)	OCUPACIÓN DE VÍA PECUARIA	SOLICITUDES DE LEGALIZACIÓN	EXPEDIENTES DE ILEGALIDAD INCOADOS ENTRE VUELOS 1992-1997	EXPEDIENTES DE ILEGALIDAD INCOADOS ENTRE TRAS EL VUELO DE 1997
44.509 m <sup>2</sup>	0 No censo	15	14	3,18 viv/ha	---	Sistema General en suelo no urbanizable (Vía Pecuaria)	6 edif. (40%)	0 edif.	Sí	81*	33*	10*

### 2- CARACTERIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS:

Según entidad poblacional	Según morfología parcelas - edificaciones	Según titularidad del terreno	vinculación habitantes - cultivo de tierra u otras actividades	Según su origen	Según permanencia mayoritaria de habitantes	Según nivel de consolidación
<input type="checkbox"/> Grandes <input checked="" type="checkbox"/> Medianos <input type="checkbox"/> Pequeños	<input checked="" type="checkbox"/> Lineal <input type="checkbox"/> Concentrado <input type="checkbox"/> Disperso	<input type="checkbox"/> Dominio Privado <input checked="" type="checkbox"/> Dominio Público <input type="checkbox"/> Mixto	<input checked="" type="checkbox"/> Rurales <input type="checkbox"/> Tendencia diversificación	<input checked="" type="checkbox"/> Tradicionales <input type="checkbox"/> Reciente creación	<input type="checkbox"/> 1ª Residencia <input checked="" type="checkbox"/> 2ª Residencia <input type="checkbox"/> Mixtos	<input type="checkbox"/> Consolidados <input type="checkbox"/> Semi Consolidados <input checked="" type="checkbox"/> No consolidados

### 3- PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL ASENTAMIENTO:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	ORDENACIÓN PROPUESTA	ACTUACIÓN SOBRE LA VÍA PECUARIA	DESARROLLO DEL ÁMBITO
Hábitat Rural Diseminado en suelo no urbanizable	Reconocimiento de suelos soportes de edificaciones, pasos, caminos y espacios libres en zonas sin edificar.	Trazado alternativo en aplicación del art. 32 de D.155/98 y desafectación del trazado actual ocupado.	- Plan Especial - Proyecto de Dotación de Servicios. - Asignación de Costes.



CLASIFICACION DEL SUELO: ASENTAMIENTO RURAL DISEMINADO EN SUELO NO URBANIZABLE

- DELIMITACION DE LA ZONA CALIFICADA CON ASENTAMIENTO RURAL DISEMINADO
- SUELO NO EDIFICABLE (ZONAS DE TRANSITO)
- ESPACIO LIBRE DE USO Y DOMINIO PUBLICO
- DELIMITACION DE LA PROPUESTA DE DESLINDE REALIZADA POR LA C.M.A.
- ▨ SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION (VIAS PECUARIAS)
- SISTEMA GENERAL VIARIO

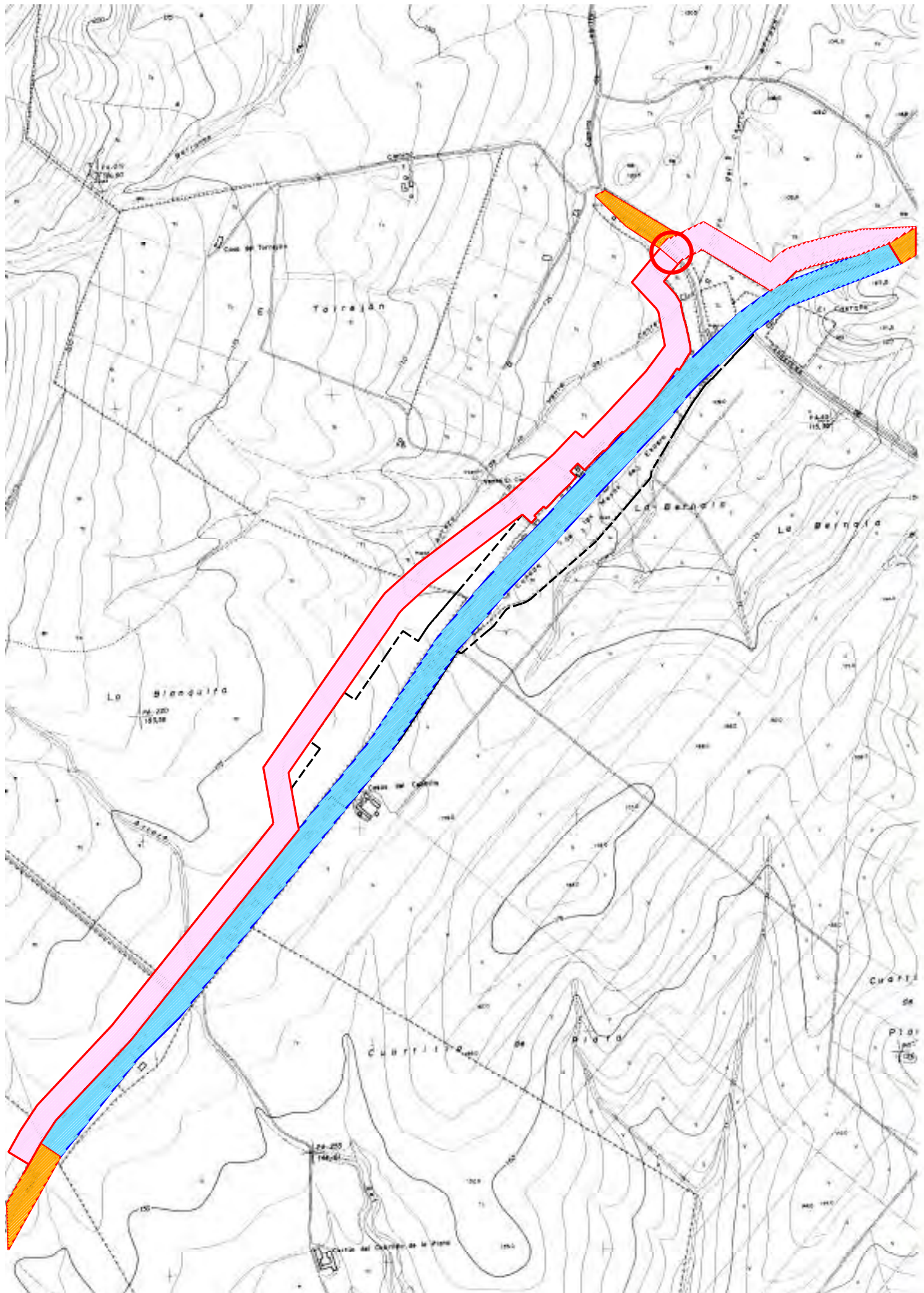


ESCALA 1:2000

ORDENACION DE LOS ASENTAMIENTOS DISPERSOS  
GIBALBIN

MAYO 2008

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA



MAPA RASTER - E = 1:5.000

■ Tramo de Via Pecuaría actual con desactivación propuesta  
 ■ Propuesta de trazado alternativo de la Via Pecuaría  
 ■ Via Pecuaría Actual sin alterar  
 ○ Cruce de Via Pecuaría con Infraestructura existente



ESTADO REFORMADO (ORTOFOTO) - E = 1:5.000

**PROPUESTA DE TRAZADO ALTERNATIVO  
GIBALBIN**

## FICHA: 03. NÚCLEO: LA INMACULADA

### 1- DESCRIPCIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS

#### 1.A) Descripción:

Asentamiento tradicional de escasa entidad y población en torno a los 150 habitantes. Su situación se localiza en la margen izquierda de la Carretera CA-P-4011 de Torremelgarejo a Gíbalbín y próxima a la primera, apareciendo en su margen este La Cañada de Garciago y de Bornos, quedando las edificaciones fuera de la Vía Pecuaria según el deslinde efectuado por la CMA.

Su población está muy vinculada a la actividad agrícola o ganadera.

Presenta un elevado grado de infraestructuras urbanísticas básicas, no así de equipamientos.

La morfología del asentamiento es muy concentrada, asentándose sobre terrenos de la Cañada de Melgarejo.

Presenta una tipología edificatoria dominante de vivienda unifamiliar entre medianeras, concentrándose estas en cuatro manzanas compactas.

Sus edificaciones son residencia habitual de sus habitantes y no presenta graves problemas de crecimiento.

#### 1.B) Posibles orígenes:

Núcleo surgido a partir del establecimiento en los años cincuenta de unos barracones de alojamiento de jornaleros agrícolas que ya aparecen en la foto aérea de 1956.

Se detecta un crecimiento en el decenio 85-95 de 8 edificaciones, es decir, un 23% sobre el total, no detectándose más crecimiento hasta la fecha.

#### 1.C) Indicadores principales:

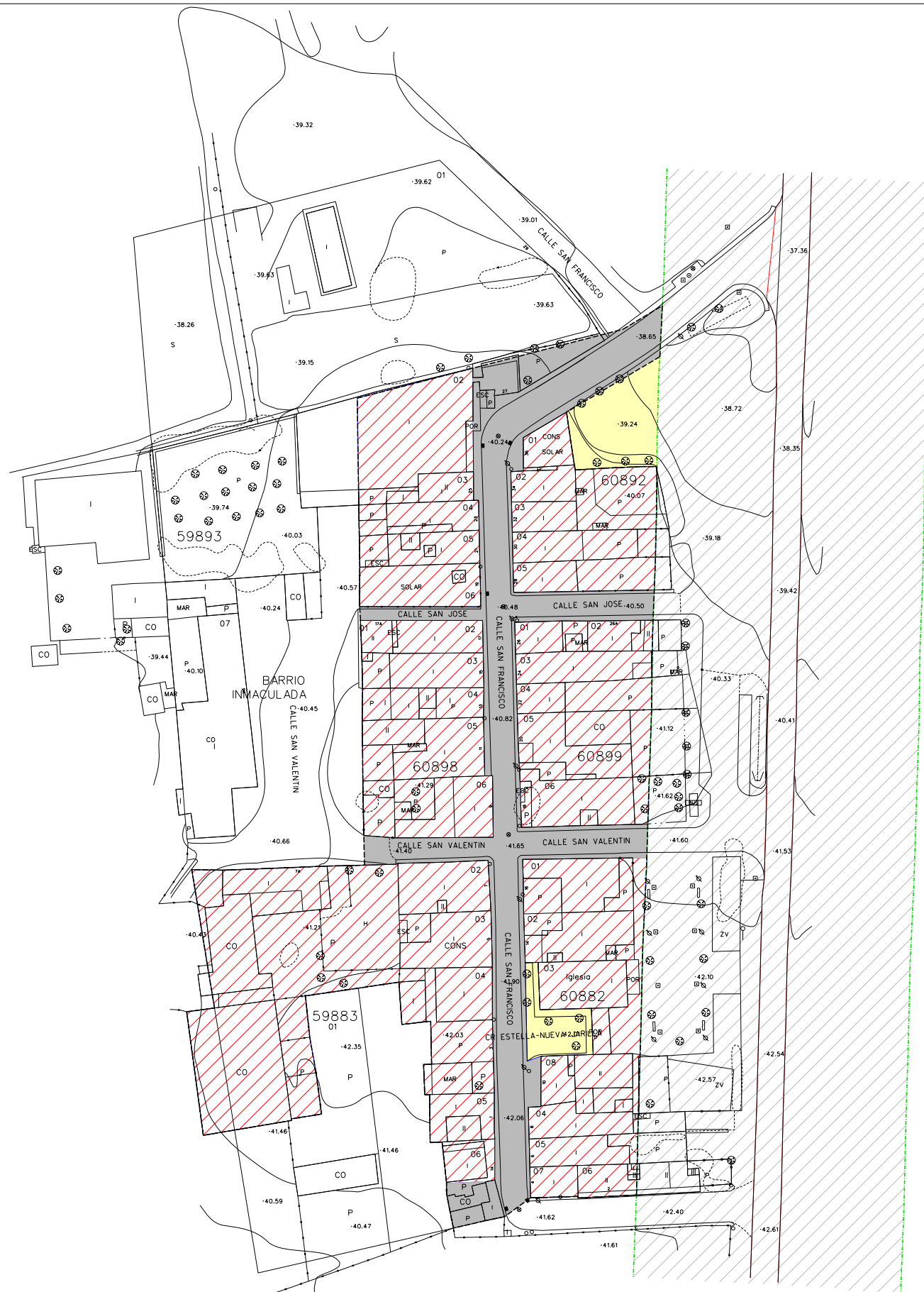
SUPERFICIE DEL ÁMBITO	HABIT. (2008)	EDIFICACIONES EXISTENTES (2008)	VIVIENDAS EXISTENTES (2008)	DENSIDAD DE VIVIENDAS APROXIMADA	EQUIPAMIENTOS EXISTENTES	CALIFICACIÓN EN EL SNU DEL ASENTAMIENTO SEGÚN PGMO-95	CRECIMIENTO 1985-1995 (s/total)	CRECIMIENTO 1995-2008 (s/total)	OCUPACIÓN DE VÍA PECUARIA	SOLICITUDES DE LEGALIZACIÓN	EXPEDIENTES DE ILEGALIDAD INCOADOS ENTRE VUELOS 1992-1997	EXPEDIENTES DE ILEGALIDAD INCOADOS ENTRE TRAS EL VUELO DE 1997
17.774 m2	140	36	34	19 viv/ha	Iglesia	Diseminado Rural Tradicional	8 edif. (23%)	0 edif.	NO	-	5	5

### 2- CARACTERIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS:

Según entidad poblacional	Según morfología parcelas - edificaciones	Según titularidad del terreno	vinculación habitantes - cultivo de tierra u otras actividades	Según su origen	Según permanencia mayoritaria de habitantes	Según nivel de consolidación
<input type="checkbox"/> Grandes <input type="checkbox"/> Medianos <input checked="" type="checkbox"/> Pequeños	<input type="checkbox"/> Lineal <input checked="" type="checkbox"/> Concentrado <input type="checkbox"/> Disperso	<input type="checkbox"/> Dominio Privado <input checked="" type="checkbox"/> Dominio Público <input type="checkbox"/> Mixto	<input checked="" type="checkbox"/> Rurales <input type="checkbox"/> Tendencia diversificación	<input checked="" type="checkbox"/> Tradicionales <input type="checkbox"/> Reciente creación	<input checked="" type="checkbox"/> 1ª Residencia <input type="checkbox"/> 2ª Residencia Mixtos	<input type="checkbox"/> Consolidados <input checked="" type="checkbox"/> Semi Consolidados <input type="checkbox"/> No consolidados

### 3- PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL ASENTAMIENTO:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	ORDENACIÓN PROPUESTA	ACTUACIÓN SOBRE LA VÍA PECUARIA	DESARROLLO DEL ÁMBITO
Hábitat Rural Diseminado en suelo no urbanizable	Reconocimiento de las zonas edificadas y las franjas de paso o tránsito existentes	No afección a la cañada al quedar las edificaciones fuera de la delimitación.	- Plan Especial - Proyecto de Dotación de Servicios. - Asignación de Costes.



CLASIFICACION DEL SUELO: ASENTAMIENTO RURAL DISEMINADO EN SUELO NO URBANIZABLE

- DELIMITACION DE LA ZONA CALIFICADA CON ASENTAMIENTO RURAL DISEMINADO
- SUELO NO EDIFICABLE (ZONAS DE TRANSITO)
- ESPACIO LIBRE DE USO Y DOMINIO PUBLICO
- DELIMITACION DE LA PROPUESTA DE DESLINDE REALIZADA POR LA C.M.A.
- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION (VIAS PECUARIA)
- == SISTEMA GENERAL VIARIO



ESCALA 1:1000

**ORDENACION DE LOS ASENTAMIENTOS DISPERSOS LA INMACULADA**

MAYO 2008

**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA**



## FICHA: 05. NÚCLEO: EL POLILA

### 1- DESCRIPCIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS

#### 1.A) Descripción:

Asentamiento tradicional de escasa entidad y población, en torno a los cien habitantes, Tradicionalmente vinculados a actividades agrícolas pero con una creciente diversificación hacia actividades vinculadas con el núcleo principal.

Su ubicación es en el Km. 6 de la Autovía A-480 en su margen derecha, en el cruce con la Cañada del Calderín de Cantarrana pero tangente a esta, estando prácticamente todas las edificaciones fuera de la Vía Pecuaria según el deslinde afectado por la CMA.

Presenta dotación de infraestructuras urbanísticas básicas.

Su morfología es concentrada, sobre terrenos de dominio privado. Sus edificaciones son de primera residencia aunque hay algunas edificaciones destinadas a usos de hostelería.

La tipología edificatoria es la de vivienda unifamiliar adosada o retranqueada muy escasamente entre sí, formando una manzana prácticamente compacta.

Es un asentamiento perfectamente delimitado en el territorio, no presentando edificaciones diseminadas.

#### 1.B) Posibles orígenes:

Se trata de un crecimiento que ocupa parte del denominado "Pago de San Julián", teniendo su origen en el establecimiento del denominado "Ventorrillo del Polila", (por el mote de su propietario natural de Trebujena) en el año 1960.

Se tiene constancia documental de documentos de pago del IBI urbano y de acometidas de agua por parte de AJEMSA del año 1970 a distintas edificaciones.

Se detecta un crecimiento en el decenio 85-95 de 4 edificaciones, es decir, un 11% sobre el total, no manifestándose ningún otro crecimiento hasta la fecha.

#### 1.C) Indicadores principales:

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	HABIT. (2008)	EDIFICACIONES EXISTENTES (2008)	VIVIENDAS EXISTENTES (2008)	DENSIDAD DE VIVIENDAS APROXIMADA	EQUIPAMIENTOS EXISTENTES	CALIFICACIÓN EN EL SNU DEL ASENTAMIENTO SEGÚN PGMO-95	CRECIMIENTO 1985-1995 (s/total)	CRECIMIENTO 1995-2008 (s/total)	OCUPACIÓN DE VÍA PECUARIA	SOLICITUDES DE LEGALIZACIÓN	EXPEDIENTES DE ILEGALIDAD INCOADOS ENTRE VUELOS 1992-1997	EXPEDIENTES DE ILEGALIDAD INCOADOS ENTRE TRAS EL VUELO DE 1997
15.038 m2	100	36	34	22,6 viv/ha	---	Diseminado Rural Tradicional	4 edif. (11%)	0 edif.	NO	13	2	2

### 2- CARACTERIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS:

Según entidad poblacional	Según morfología parcelas - edificaciones	Según titularidad del terreno	vinculación habitantes - cultivo de tierra u otras actividades	Según su origen	Según permanencia mayoritaria de habitantes	Según nivel de consolidación
<input type="checkbox"/> Grandes <input type="checkbox"/> Medianos <input checked="" type="checkbox"/> Pequeños	<input type="checkbox"/> Lineal <input checked="" type="checkbox"/> Concentrado <input type="checkbox"/> Disperso	<input checked="" type="checkbox"/> Dominio Privado <input type="checkbox"/> Dominio Público <input type="checkbox"/> Mixto	<input checked="" type="checkbox"/> Rurales <input type="checkbox"/> Tendencia diversificación	<input checked="" type="checkbox"/> Tradicionales <input type="checkbox"/> Reciente creación	<input checked="" type="checkbox"/> 1ª Residencia <input type="checkbox"/> 2ª Residencia <input type="checkbox"/> Mixtos	<input checked="" type="checkbox"/> Consolidados <input type="checkbox"/> Semi Consolidados <input type="checkbox"/> No consolidados

### 3- PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL ASENTAMIENTO:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	ORDENACIÓN PROPUESTA	ACTUACIÓN SOBRE LA VÍA PECUARIA	DESARROLLO DEL ÁMBITO
Hábitat Rural Diseminado en suelo no urbanizable	Reconocimiento de las zonas edificadas y las franjas de paso o tránsito existentes	No afección a la cañada al quedar las edificaciones fuera de la delimitación.	- Plan Especial - Proyecto de Dotación de Servicios. - Asignación de Costes.



CLASIFICACION DEL SUELO: ASENTAMIENTO RURAL DISEMINADO EN SUELO NO URBANIZABLE

- DELIMITACION DE LA ZONA CALIFICADA CON ASENTAMIENTO RURAL DISEMINADO
- SUELO NO EDIFICABLE (ZONAS DE TRANSITO)
- ESPACIO LIBRE DE USO Y DOMINIO PUBLICO
- DELIMITACION DE LA PROPUESTA DE DESLINDE REALIZADA POR LA C.M.A.
- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION (VIAS PECUARIA)
- ===== SISTEMA GENERAL VIARIO



ESCALA 1:1000

**ORDENACION DE LOS ASENTAMIENTOS DISPERSOS  
EL POLILA**

MAYO 2008

**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA**

**FICHA: 06. NÚCLEO: LAS TABLAS**

**1- DESCRIPCIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS**

**1.A) Descripción:**

Asentamiento tradicional de cierta entidad, con una población que sobrepasa los 200 habitantes. Situado en las proximidades del Km. 3 de la Carretera que enlaza las Carreteras CA-P-6014 y A-480 ambas a Sanlúcar.

Gran parte de su población está tradicionalmente vinculada a las labores agrícolas aunque en la actualidad exista cierta tendencia a la diversificación.

La morfología del asentamiento es semidispersa ocupando terrenos de las Cañadas de Maricuerda y Las Tablas, con un amplio descansadero en el

cruce de ambas y el resto de titularidad privada, presentando esta zona tipología de vivienda unifamiliar aislada.

Presenta dotación de infraestructuras urbanísticas básicas con excepción de accesos rodados asfaltado a gran número de viviendas. Posee equipamiento educacional, religioso y vecinal.

La mayoría de sus edificaciones constituye la residencia habitual de sus habitantes, presentando problemas de crecimiento proporcional al crecimiento vegetativo del asentamiento y detectándose nuevas construcciones aisladas vinculadas a parcelaciones de fincas originariamente mayores.

**1.B) Posibles orígenes:**

Ocupación de vía pecuaria por parte de población ligada a labores agrícolas desarrolladas en las explotaciones de viñas circundantes, apareciendo un núcleo ya considerable de edificaciones en la foto aérea de 1956.

Se detecta un crecimiento en el decenio 85-95 de 12 edificaciones, es decir, un 23,5% sobre el total, mientras que en el periodo 95-2008 el núcleo no experimenta crecimiento alguno.

**1.C) Indicadores principales:**

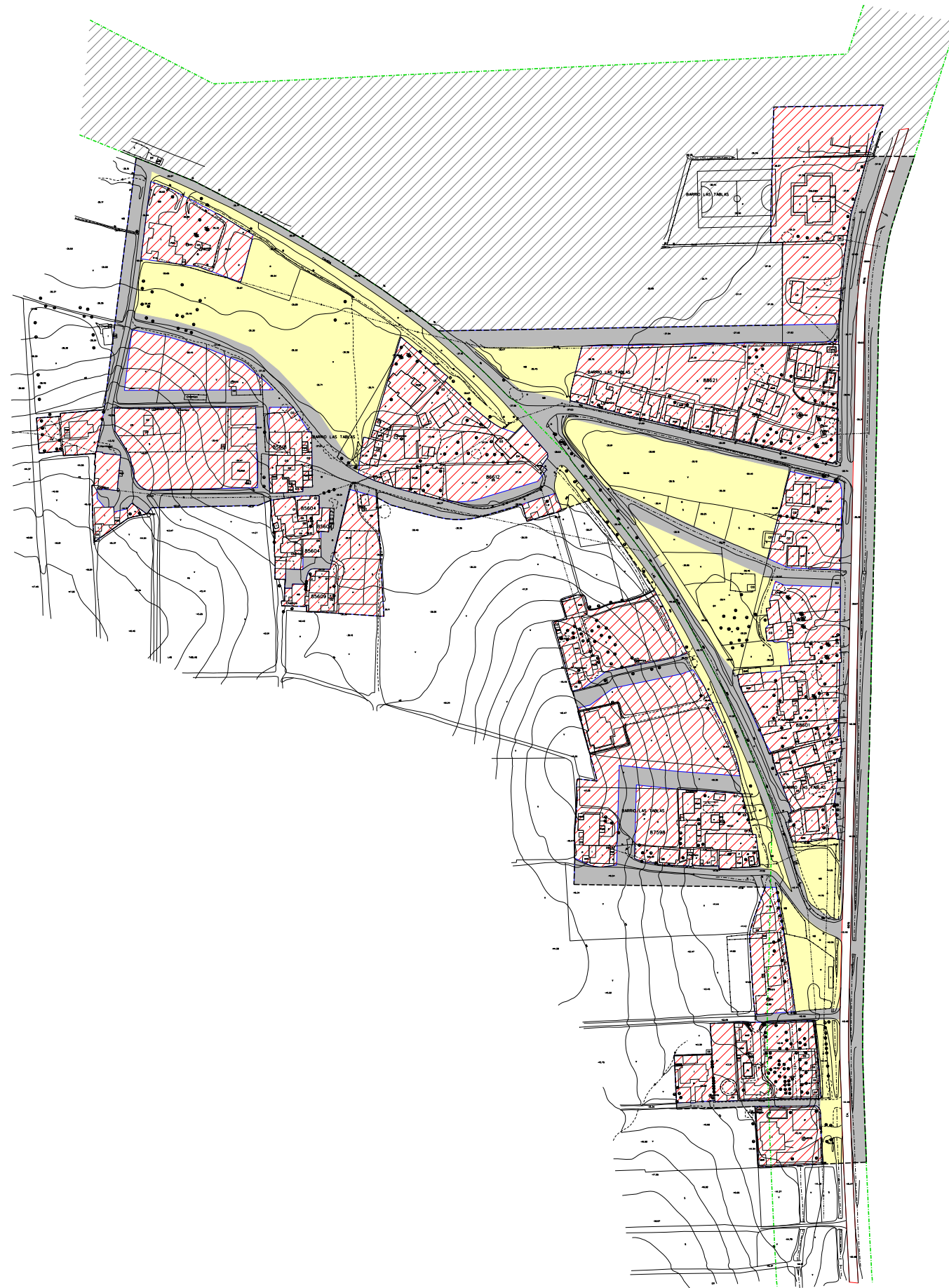
SUPERFICIE DEL ÁMBITO	HABIT. (2008)	EDIFICACIONES EXISTENTES (2008)	VIVIENDAS EXISTENTES (2008)	DENSIDAD DE VIVIENDAS APROXIMADA	EQUIPAMIENTOS EXISTENTES	CALIFICACIÓN EN EL SNU DEL ASENTAMIENTO SEGÚN PGMO-95	CRECIMIENTO 1985-1995 (s/total)	CRECIMIENTO 1995-2008 (s/total)	OCUPACIÓN DE VÍA PECUARIA	SOLICITUDES DE LEGALIZACIÓN	EXPEDIENTES DE ILEGALIDAD INCOADOS ENTRE VUELOS 1992-1997	EXPEDIENTES DE ILEGALIDAD INCOADOS ENTRE TRAS EL VUELO DE 1997
112.779 m2	212	51	49	4,34 viv/ha	- Campo futbol - Ed Infantil. - Ed. Secundaria. - C. Barrio	Núcleo Rural Semiconsolidado.	12 edif. (23,5%)	0 edif.	Sí	20	8	2

**2- CARACTERIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS:**

Según entidad poblacional	Según morfología parcelas - edificaciones	Según titularidad del terreno	vinculación habitantes - cultivo de tierra u otras actividades	Según su origen	Según permanencia mayoritaria de habitantes	Según nivel de consolidación
<input type="checkbox"/> Grandes <input checked="" type="checkbox"/> Medianos <input type="checkbox"/> Pequeños	<input type="checkbox"/> Lineal <input type="checkbox"/> Concentrado <input checked="" type="checkbox"/> Disperso	<input type="checkbox"/> Dominio Privado <input type="checkbox"/> Dominio Público <input checked="" type="checkbox"/> Mixto	<input checked="" type="checkbox"/> Rurales <input type="checkbox"/> Tendencia diversificación	<input checked="" type="checkbox"/> Tradicionales <input type="checkbox"/> Reciente creación	<input checked="" type="checkbox"/> 1ª Residencia <input type="checkbox"/> 2ª Residencia Mixtos	<input type="checkbox"/> Consolidados <input checked="" type="checkbox"/> Semi Consolidados <input type="checkbox"/> No consolidados

**3- PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL ASENTAMIENTO:**

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	ORDENACIÓN PROPUESTA	ACTUACIÓN SOBRE LA VÍA PECUARIA	DESARROLLO DEL ÁMBITO
Hábitat Rural Diseminado en suelo no urbanizable	Reconocimiento de las zonas edificadas garantizando pasos mínimos entre ellos, establecimiento de ELP en vacíos edificatorios	Trazado alternativo en aplicación del art. 32 de D.155/98 y desafectación del trazado actual ocupado.	- Plan Especial - Proyecto de Dotación de Servicios. - Asignación de Costes.





MAPA RASTER - E = 1:5.000

■ Tramo de Via Pecuaría actual con desafectación propuesta    
 ■ Propuesta de trazado alternativo de la Via Pecuaría    
 ■ Via Pecuaría Actual sin alterar



ESTADO REFORMADO (ORTOFOTO) - E = 1:5.000

PROPUESTA DE TRAZADO ALTERNATIVO  
LAS TABLAS

## FICHA: 07. NÚCLEO: BALDIO GALLARDO

### 1- DESCRIPCIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS

#### 1.A) Descripción:

Asentamiento tradicional de pequeñas dimensiones y población cercana al medio centenar, muy vinculada a las labores agrícolas.

Se sitúa en la A-381 (Jerez-Los Barrios) en las inmediaciones del Kilómetro 17 y tiene una superficie de 53.550 m<sup>2</sup> y usurpa en parte el trazado de la Cañada Real de Lomopardo y Medina.

No posee equipamientos ni infraestructuras urbanísticas, con excepción de la electricidad.

La morfología del asentamiento es dispersa, las edificaciones son residencia habitual de sus habitantes y no presenta problemas de crecimiento.

La Vía Pecuaria afectada cuenta con propuesta de deslinde de la CMA.

#### 1.C) Indicadores principales:

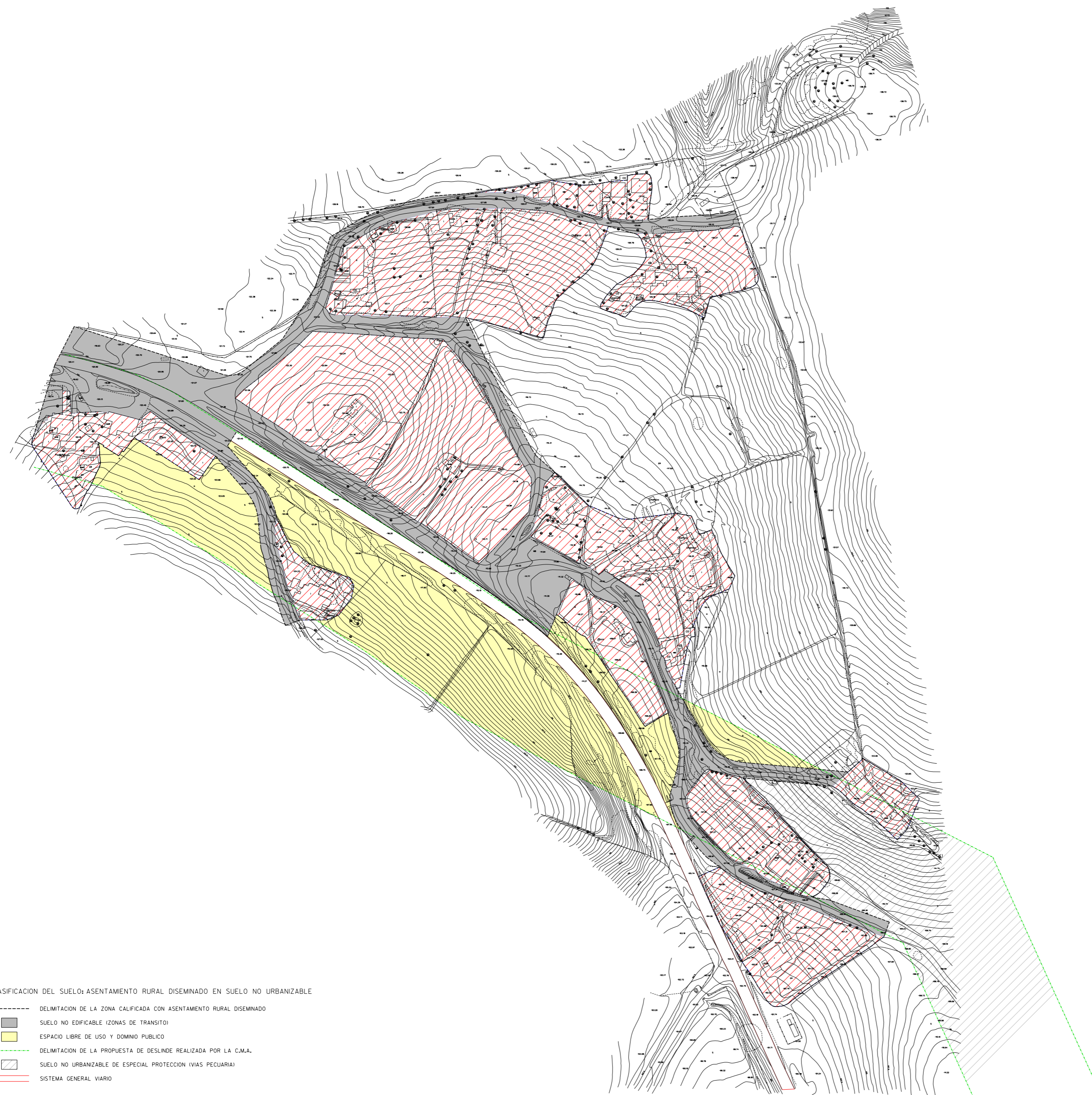
SUPERFICIE DEL ÁMBITO	HABIT. (2008)	EDIFICACIONES EXISTENTES (2008)	VIVIENDAS EXISTENTES (2008)	DENSIDAD DE VIVIENDAS APROXIMADA	EQUIPAMIENTOS EXISTENTES	CALIFICACIÓN EN EL SNU DEL ASENTAMIENTO SEGÚN PGMO-95	CRECIMIENTO 1985-1995 (s/total)	CRECIMIENTO 1995-2008 (s/total)	OCUPACIÓN DE VÍA PECUARIA	SOLICITUDES DE LEGALIZACIÓN	EXPEDIENTES DE ILEGALIDAD INCOADOS ENTRE VUELOS 1992-1997	EXPEDIENTES DE ILEGALIDAD INCOADOS ENTRE TRAS EL VUELO DE 1997
77.936 m <sup>2</sup>	45	25	21	2,7 viv/ha	---	Diseminado Rural Tradicional	4 edif. (16%)	1 edif. (4%)	SI	-	-	-

### 2- CARACTERIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS:

Según entidad poblacional	Según morfología parcelas - edificaciones	Según titularidad del terreno	vinculación habitantes - cultivo de tierra u otras actividades	Según su origen	Según permanencia mayoritaria de habitantes	Según nivel de consolidación
<input type="checkbox"/> Grandes <input type="checkbox"/> Medianos <input checked="" type="checkbox"/> Pequeños	<input type="checkbox"/> Lineal <input type="checkbox"/> Concentrado <input checked="" type="checkbox"/> Disperso	<input type="checkbox"/> Dominio Privado <input type="checkbox"/> Dominio Público <input checked="" type="checkbox"/> Mixto	<input checked="" type="checkbox"/> Rurales <input type="checkbox"/> Tendencia diversificación	<input checked="" type="checkbox"/> Tradicionales <input type="checkbox"/> Reciente creación	<input checked="" type="checkbox"/> 1ª Residencia <input type="checkbox"/> 2ª Residencia Mixtos	<input type="checkbox"/> Consolidados <input type="checkbox"/> Semi Consolidados <input checked="" type="checkbox"/> No consolidados

### 3- PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL ASENTAMIENTO:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	ORDENACIÓN PROPUESTA	ACTUACIÓN SOBRE LA VÍA PECUARIA	DESARROLLO DEL ÁMBITO
Hábitat Rural Diseminado en suelo no urbanizable	Reconocimiento de las zonas edificadas y las franjas de paso o tránsito existentes	Trazado alternativo en aplicación del art. 32 de D.155/98 y desafectación del trazado actual ocupado.	- Plan Especial - Proyecto de Dotación de Servicios. - Asignación de Costes.



CLASIFICACION DEL SUELO: ASENTAMIENTO RURAL DISEMINADO EN SUELO NO URBANIZABLE

- DELIMITACION DE LA ZONA CALIFICADA CON ASENTAMIENTO RURAL DISEMINADO
- SUELO NO EDIFICABLE (ZONAS DE TRANSITO)
- ESPACIO LIBRE DE USO Y DOMINIO PUBLICO
- DELIMITACION DE LA PROPUESTA DE DESLINDE REALIZADA POR LA C.M.A.
- ▨ SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION (VIAS PECUARIAS)
- SISTEMA GENERAL VIARIO

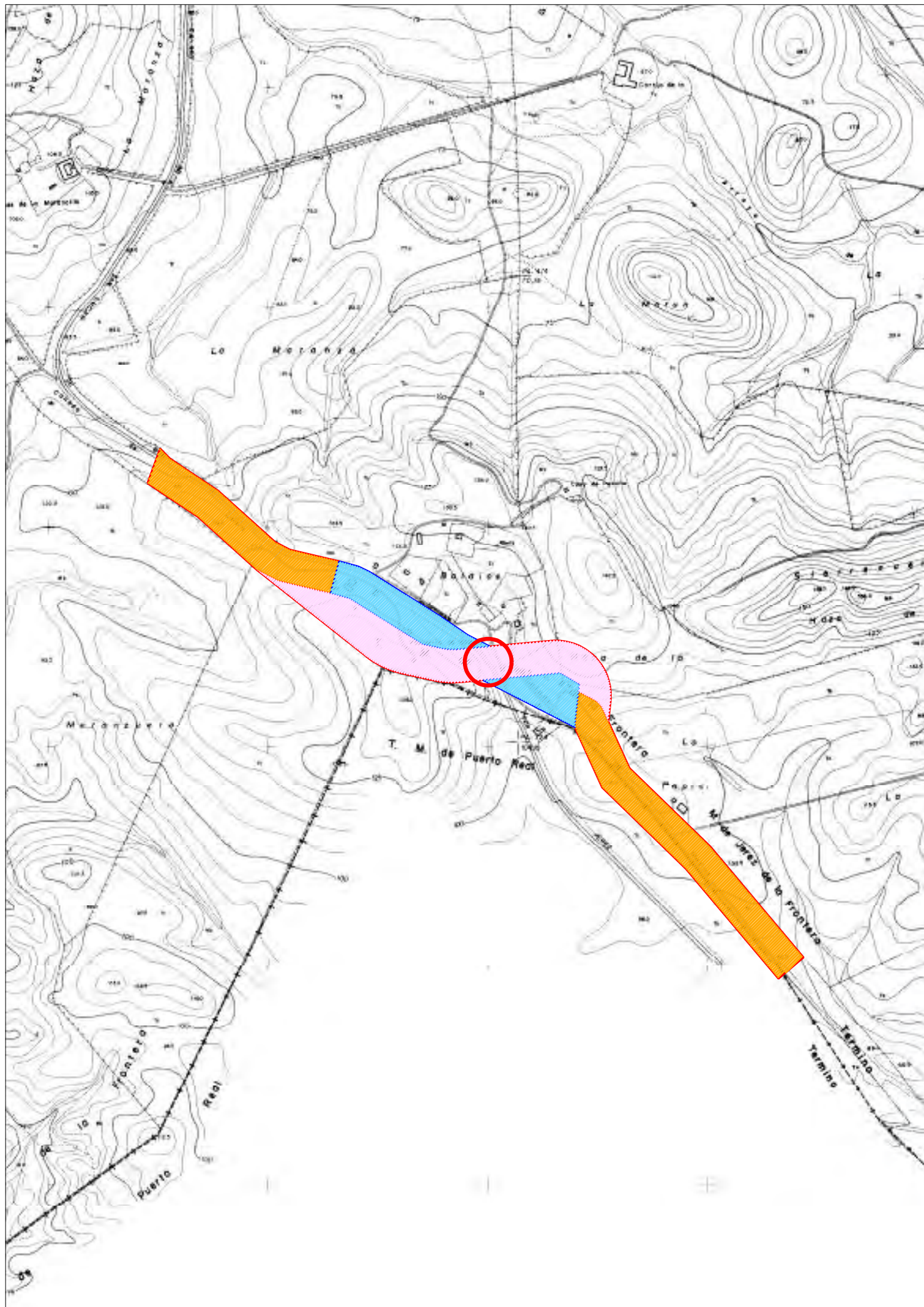


ESCALA 1:2000

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA

ORDENACION DE LOS ASENTAMIENTOS DISPERSOS  
BALDIO GALLARDO

MAYO 2008



MAPA RASTER - E = 1:5.000

■ Tramo de Via Pecuaría actual con desafección propuesta
 ■ Propuesta de trazado alternativo de la Via Pecuaría
 ■ Via Pecuaría Actual sin alterar
 ○ Cruce de Via Pecuaría con infraestructura existente

PROPUESTA DE TRAZADO ALTERNATIVO  
BALDIO GALLARDO



**FICHA: 08. NÚCLEO: EL MOJO**

**1- DESCRIPCIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS**

**1.A) Descripción:**

Asentamiento de escasa entidad y población medianamente vinculada a la explotación agrícola de la tierra que ronda el centenar y medio. Se sitúa en la Cañada de Alquillos que discurre perpendicularmente a la A-381 (Jerez-Los Barrios) en el Km. 16.

Carece de algunas infraestructuras urbanísticas básicas, y sólo posee equipamientos educacional parvulario y sede vecinal.

Su morfología es lineal y medianamente concentrada en la zona de la Carretera tendiendo a la dispersión a medida que se aleja de ésta en la margen izquierda. Así mismo, aparece un cierto grado de dispersión, aunque menor en la zona sur, continuación de la cañada por la margen derecha.

La tipología dominante de la zona central primitiva, a ambos márgenes de la carretera, es la de vivienda unifamiliar aislada con muy poca distancia de separación entre ellas, adosándose de dos en dos en algunos casos. La tipología de la zona dispersa es la de unifamiliar aislada con acceso desde el antiguo paso central de la cañada usurpada.

Aunque su grado de crecimiento no es muy alto, sí resulta preocupante la progresiva ocupación de la cañada lo que facilita una excesiva superficie de terreno que puede ser edificada, dándose dicho proceso para viviendas de segunda residencia.

**1.B) Posibles orígenes:**

Ocupación de vía pecuaria por parte de población ligada a labores agrícolas desarrolladas en los latifundios circundantes, apareciendo algunas edificaciones aisladas ya en la foto aérea de 1956.

Se detecta un crecimiento en el decenio 85-95 de 19 edificaciones, es decir, un 26% sobre el total, ralentizándose este en el periodo 95-2008 el crecimiento con una sola edificación, es decir, un 1,3 del total, por lo que el crecimiento reciente del núcleo, desde el año 1985 representa un 27,3% del total de edificaciones existentes.

**1.C) Indicadores principales:**

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	HABIT. (2008)	EDIFICACIONES EXISTENTES (2008)	VIVIENDAS EXISTENTES (2008)	DENSIDAD DE VIVIENDAS APROXIMADA	EQUIPAMIENTOS EXISTENTES	CALIFICACIÓN EN EL SNU DEL ASENTAMIENTO SEGÚN PGMO-95	CRECIMIENTO 1985-1995 (s/total)	CRECIMIENTO 1995-2008 (s/total)	OCUPACIÓN DE VÍA PECUARIA	SOLICITUDES DE LEGALIZACIÓN	EXPEDIENTES DE ILEGALIDAD INCOADOS ENTRE VUELOS 1992-1997	EXPEDIENTES DE ILEGALIDAD INCOADOS ENTRE TRAS EL VUELO DE 1997
204.803 m2	163	73	70	3,4 viv/ha	- Centro de Barrio	Diseminado en Fuerte Transformación	19 edif. (26%)	1 edif. (1,3%)	Sí	13	2	4

**2- CARACTERIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS:**

Según entidad poblacional	Según morfología parcelas - edificaciones	Según titularidad del terreno	vinculación habitantes - cultivo de tierra u otras actividades	Según su origen	Según permanencia mayoritaria de habitantes	Según nivel de consolidación
<input type="checkbox"/> Grandes <input checked="" type="checkbox"/> Medianos <input type="checkbox"/> Pequeños	<input checked="" type="checkbox"/> Lineal <input type="checkbox"/> Concentrado <input type="checkbox"/> Disperso	<input type="checkbox"/> Dominio Privado <input checked="" type="checkbox"/> Dominio Público <input type="checkbox"/> Mixto	<input checked="" type="checkbox"/> Rurales <input type="checkbox"/> Tendencia diversificación	<input checked="" type="checkbox"/> Tradicionales <input type="checkbox"/> Reciente creación	<input type="checkbox"/> 1ª Residencia <input type="checkbox"/> 2ª Residencia <input checked="" type="checkbox"/> Mixto	<input type="checkbox"/> Consolidados <input checked="" type="checkbox"/> Semi Consolidados <input type="checkbox"/> No consolidados

**3- PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL ASENTAMIENTO:**

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	ORDENACIÓN PROPUESTA	ACTUACIÓN SOBRE LA VÍA PECUARIA	DESARROLLO DEL ÁMBITO
Hábitat Rural Diseminado en suelo no urbanizable	Reconocimiento de las zonas edificadas y las franjas de paso o tránsito existentes	Trazado alternativo en aplicación del art. 32 de D.155/98 y desafectación del trazado actual ocupado.	- Plan Especial - Proyecto de Dotación de Servicios. - Asignación de Costes.



CLASIFICACIÓN DEL SUELO ASENTAMIENTO RURAL DISEÑADO EN SUELO NO URBANIZABLE

- DELIMITACION DE LA ZONA CALIFICADA CON ASENTAMIENTO RURAL DISEÑADO
- SUELO NO EDIFICABLE (ZONAS DE TRANSITO)
- ESPACIO LIBRE DE USO Y DOMINIO PUBLICO
- DELIMITACION DE LA PROPUESTA DE DESLINDE REALIZADA POR LA C.M.U.
- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION (VAS RECARHAI)
- SISTEMA GENERAL VARIO



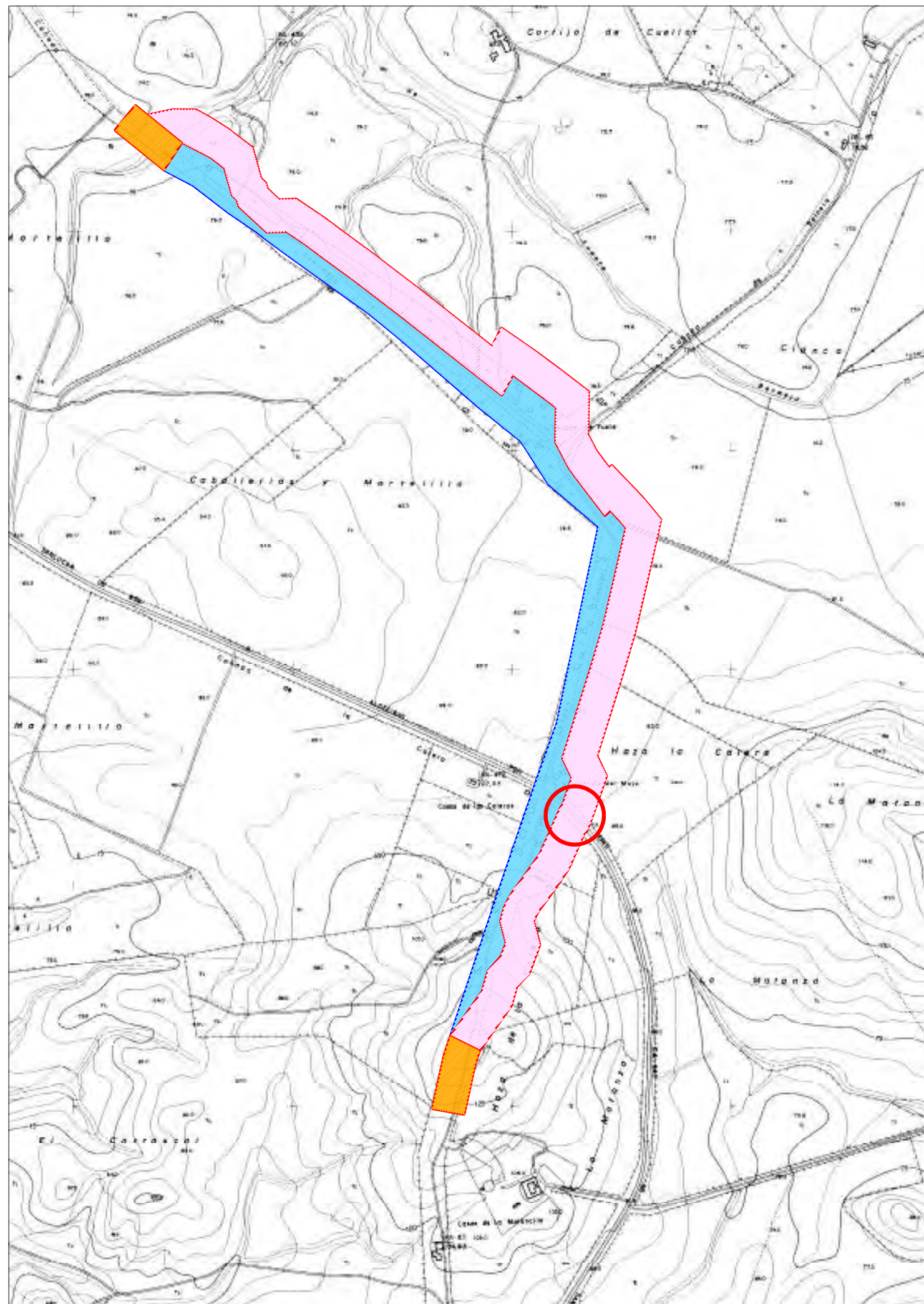
**EL PLAN**  
Jerez entre todos

ORDENACION DE LOS ASENTAMIENTOS DISPERSOS  
EL MOJO

MAYO 2008

ESCALA 1:2000

**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA**



MAPA RASTER - E = 1:5.000

■ Tramo de Vía Pecuaria actual con desafección propuesta    
   Propuesta de trazado alternativo de la Vía Pecuaria    
 ■ Vía Pecuaria Actual sin alterar    
   Cruce de Vía Pecuaria con infraestructura existente

ESTADO REFORMADO (ORTOFOTO) - E = 1:5.000

PROPUESTA DE TRAZADO ALTERNATIVO  
EL MOJO

## FICHA: 09. NÚCLEO: REPASTADEROS - LAS PACHECAS

### 1- DESCRIPCIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS

#### 1.A) Descripción:

Asentamiento de una cierta entidad y una población que supera los 500 habitantes. Situado en el margen derecho de la A-381 (Jerez-Los Barrios) en las inmediaciones del Km. 7, ocupando terrenos de la Cañada de Lomopardo o Medina.

Su población tradicionalmente vinculada a las labores agrícolas ha ido evolucionando a otro tipo de actividades, cada vez más vinculadas con el núcleo principal.

Aunque posee infraestructuras urbanísticas básicas, es deficiente en cuanto a alcantarillado, accesos asfaltados y alumbrado público.

Cuenta con equipamiento educacional de parvulario y sede vecinal.

La titularidad de los terrenos es pública, su morfología por tanto, lineal pero de un elevado grado de concentración. Sus edificaciones son residencia habitual de sus habitantes, presentando tipologías de vivienda unifamiliar adosada o con muy escaso retranqueo entre sus linderos, formando con ello manzanas prácticamente compactas. No presenta graves problemas de crecimiento.

#### 1.B) Posibles orígenes:

Se trata de una ocupación de vía pecuaria por parte de población ligada a labores de extracción de áridos en torno a la fábrica de cementos colindante que se implanta entre los años 1969 y 1970.

Se tiene constancia documental de edificaciones catastradas con recibos de contribución urbana del año 1971.

A principios de los años ochenta aparece una parcelación de finca rústica ubicada en una finca al noroeste del núcleo situado en vía pecuaria y con evidentes relaciones con el mismo.

Se detecta un crecimiento en el decenio 85-95 de 16 edificaciones, es decir, un 15% sobre el total, mientras que en el periodo 95-2008 el crecimiento es de 9 edificaciones, es decir, un 8% del total, por lo que el crecimiento reciente del núcleo, desde el año 1985 representa un 23% del total de edificaciones existentes.

#### 1.C) Indicadores principales:

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	HABIT. (2008)	EDIFICACIONES EXISTENTES (2008)	VIVIENDAS EXISTENTES (2008)	DENSIDAD DE VIVIENDAS APROXIMADA	EQUIPAMIENTOS EXISTENTES	CALIFICACIÓN EN EL SNU DEL ASENTAMIENTO SEGÚN PGMO-95	CRECIMIENTO 1985-1995 (s/total)	CRECIMIENTO 1995-2008 (s/total)	OCUPACIÓN DE VÍA PECUARIA	SOLICITUDES DE LEGALIZACIÓN	EXPEDIENTES DE ILEGALIDAD INCOADOS ENTRE VUELOS 1992-1997	EXPEDIENTES DE ILEGALIDAD INCOADOS ENTRE TRAS EL VUELO DE 1997
82.634 m2	576	109	105	12,34viv/ha	- Campo futbol - Ed Infantil. - Ed. Secundaria. - C. Barrio	Núcleo Rural Semiconsolidado	16 edif. (15%)	9 edif. (8%)	SÍ	21	7	5

### 2- CARACTERIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS:

Según entidad poblacional	Según morfología parcelas - edificaciones	Según titularidad del terreno	vinculación habitantes - cultivo de tierra u otras actividades	Según su origen	Según permanencia mayoritaria de habitantes	Según nivel de consolidación
<input type="checkbox"/> Grandes <input checked="" type="checkbox"/> Medianos <input type="checkbox"/> Pequeños	<input checked="" type="checkbox"/> Lineal <input type="checkbox"/> Concentrado <input type="checkbox"/> Disperso	<input type="checkbox"/> Dominio Privado <input checked="" type="checkbox"/> Dominio Público <input type="checkbox"/> Mixto	<input checked="" type="checkbox"/> Rurales <input type="checkbox"/> Tendencia diversificación	<input checked="" type="checkbox"/> Tradicionales <input type="checkbox"/> Reciente creación	<input checked="" type="checkbox"/> 1ª Residencia <input type="checkbox"/> 2ª Residencia Mixtos	<input type="checkbox"/> Consolidados <input checked="" type="checkbox"/> Semi Consolidados <input type="checkbox"/> No consolidados

### 3- PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL ASENTAMIENTO:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	ORDENACIÓN PROPUESTA	ACTUACIÓN SOBRE LA VÍA PECUARIA	DESARROLLO DEL ÁMBITO
Hábitat Rural Diseminado en suelo no urbanizable	Reconocimiento de las zonas edificadas y las franjas de paso o tránsito existentes	Trazado alternativo en aplicación del art. 32 de D.155/98 y desafectación del trazado actual ocupado.	- Plan Especial - Proyecto de Dotación de Servicios. - Asignación de Costes.



CLASIFICACION DEL SUELO: ASENTAMIENTO RURAL DISEMINADO EN SUELO NO URBANIZABLE

- DELIMITACION DE LA ZONA CALIFICADA CON ASENTAMIENTO RURAL DISEMINADO
- SUELO NO EDIFICABLE (ZONAS DE TRANSITO)
- ESPACIO LIBRE DE USO Y DOMINIO PUBLICO
- DELIMITACION DE LA PROPUESTA DE DESLINDE REALIZADA POR LA C.M.A.
- ▨ SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION (VIAS PECUARIA)
- ==== SISTEMA GENERAL VIARIO

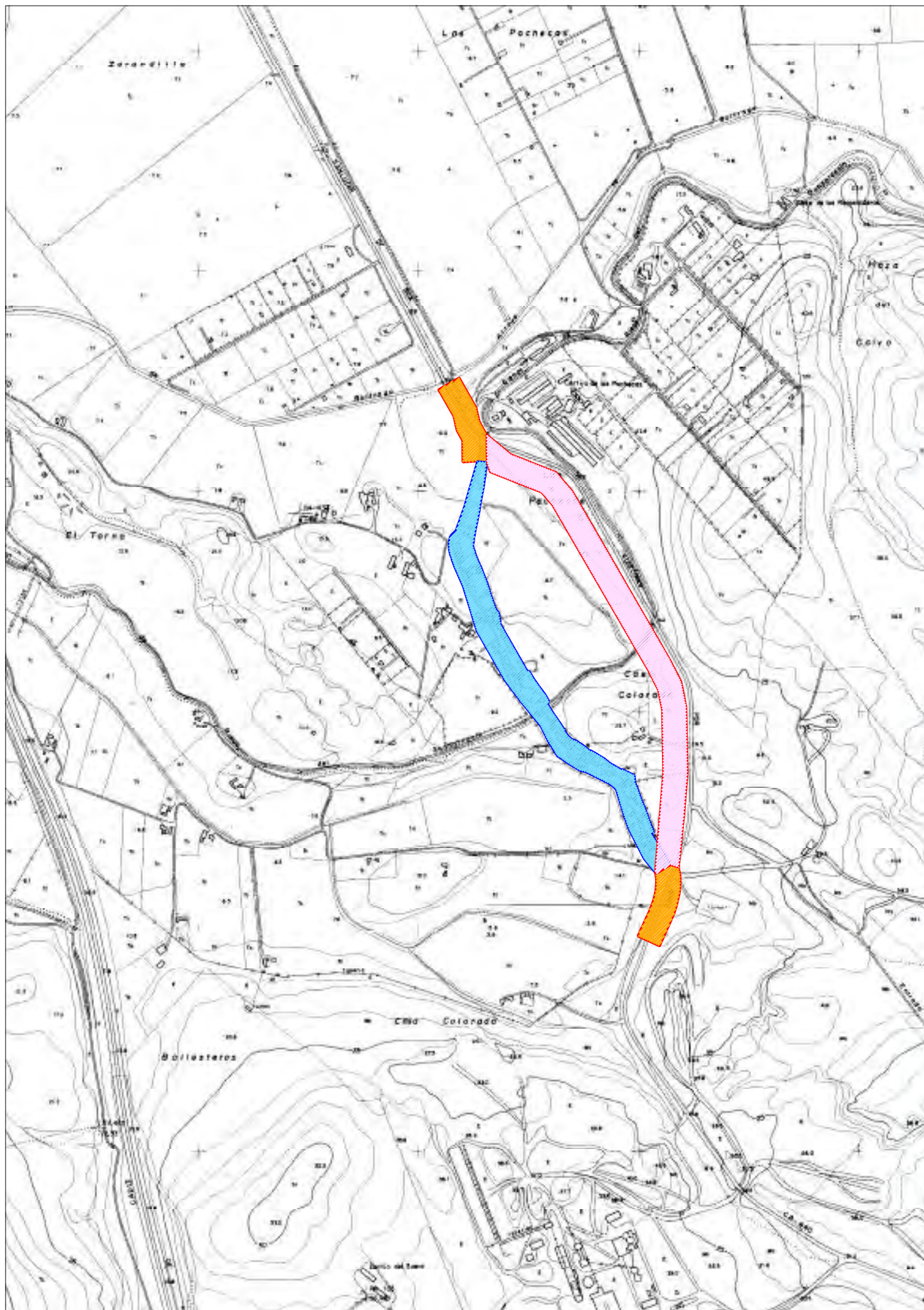


ESCALA 1:4000

ORDENACION DE LOS ASENTAMIENTOS DISPERSOS LAS PACHECAS

MAYO 2008

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA



MAPA RASTER - E = 1:5.000

■ Tramo de Via Pecuaría actual con desactivación propuesta  
 ■ Propuesta de trazado alternativo de la Via Pecuaría  
 ■ Via Pecuaría Actual sin alterar



ESTADO REFORMADO (ORTOFOTO) - E = 1:5.000

**PROPUESTA DE TRAZADO ALTERNATIVO  
LAS PACHECAS**

## FICHA: 10. NÚCLEO: PUENTE DE LA GUAREÑA

### 1- DESCRIPCIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS

#### 1.A) Descripción:

Asentamiento de cierta entidad, sobre todo en cuanto a su extensión. Su población censada casi llega a los 150 habitantes, lo que contrasta con el elevado número de edificaciones, aunque se constata un fuerte incremento con la población censada a principios de los noventa, que no llegaba a 50 personas.

Se sitúa sobre la Cañada del León y Cañada Real de Albadalejo y Cuartillos en el cruce de ambas, en las inmediaciones del Km. 15 de la Carretera a San José del Valle A-2003

No posee apenas infraestructuras urbanísticas excepto electricidad y un deficiente e irregular sistema de distribución de agua. Posee equipamiento educacional de parvulario y sede vecinal.

La morfología del asentamiento es lineal en forma de cruz, con una longitud total en dirección norte-sur y este-oeste de 2.150 m y 2.100 m respectivamente, con un ancho ocupado que no supera los 120-150 m.

Cabe distinguir unas edificaciones tradicionales de primera residencia, proliferando posteriormente las edificaciones de segunda residencia a lo largo de la Cañada, lo que plantea graves problemas de crecimiento.

Las edificaciones responden en su gran mayoría a la tipología de vivienda unifamiliar aislada, si bien, en el asentamiento histórico cerca de la carretera existen núcleos de adosadas formando manzanas compactas.

Conforma sin duda, junto con Gibalbín y Cuartillos, el grupo de asentamientos más impactantes en el territorio, tanto por su peso poblacional como por su forma lineal que se aleja de manera evidente del modelo de ciudad tradicional que comparten los asentamientos "ordenados" en el término de Jerez.

#### 1.B) Posibles orígenes:

Ocupación de vía pecuaria por parte de población venida sobre todo del núcleo de La Barca en la segunda mitad de la década de los setenta y primeros ochenta, no apareciendo edificaciones en la foto aérea de 1956.

Se detecta un crecimiento en el decenio 85-95 de 62 edificaciones, es decir, un 36,5% sobre el total, mientras que en el periodo 95-2008 el crecimiento es de 8 edificaciones, es decir, un 4,7% del total, por lo que el crecimiento reciente del núcleo, desde el año 1985 representa un 41,2% del total de edificaciones existentes.

#### 1.C) Indicadores principales:

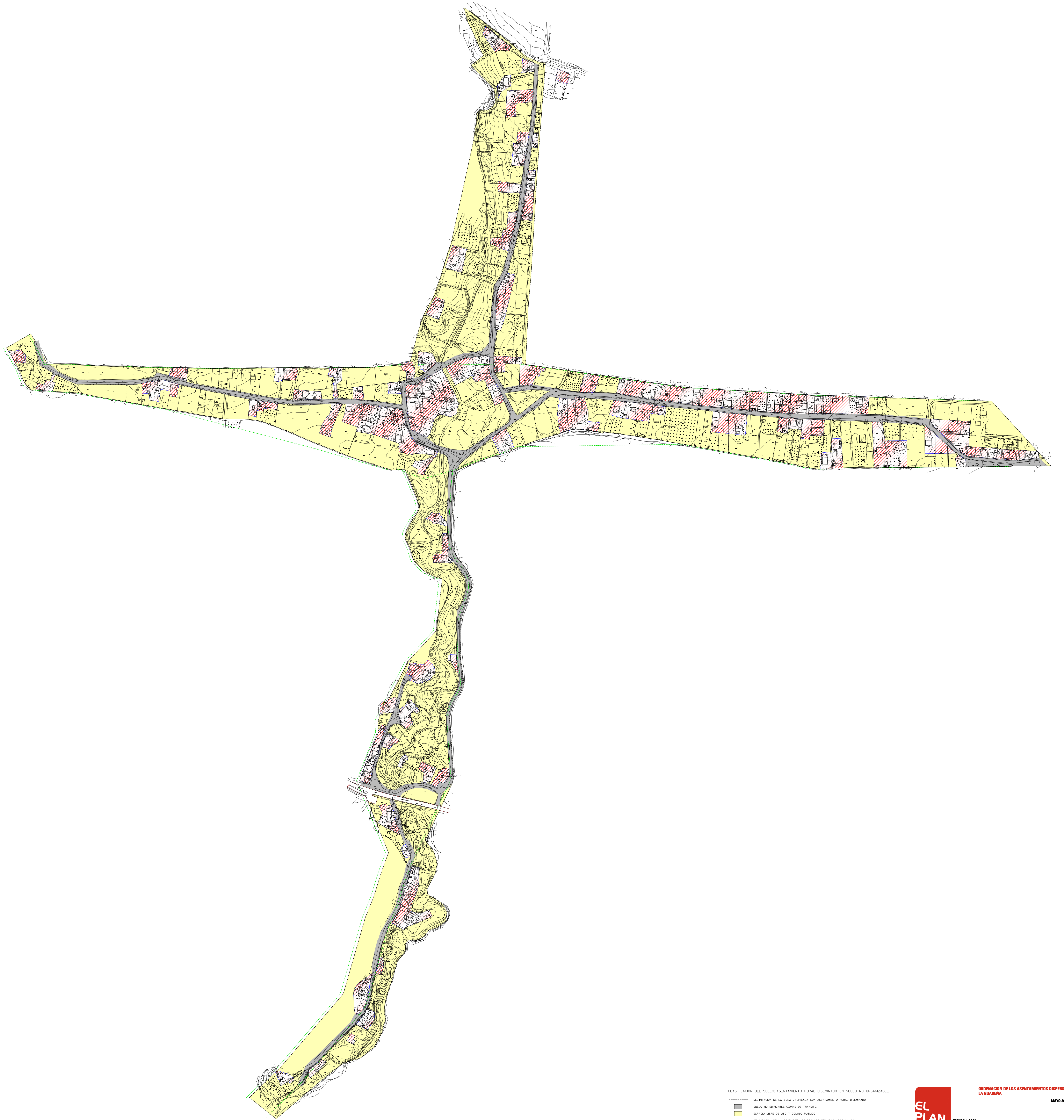
SUPERFICIE DEL ÁMBITO	HABIT. (2008)	EDIFICACIONES EXISTENTES (2008)	VIVIENDAS EXISTENTES (2008)	DENSIDAD DE VIVIENDAS APROXIMADA	EQUIPAMIENTOS EXISTENTES	CALIFICACIÓN EN EL SNU DEL ASENTAMIENTO SEGÚN PGMO-95	CRECIMIENTO 1985-1995 (s/total)	CRECIMIENTO 1995-2008 (s/total)	OCUPACIÓN DE VÍA PECUARIA	SOLICITUDES DE LEGALIZACIÓN	EXPEDIENTES DE ILEGALIDAD INCOADOS ENTRE VUELOS 1992-1997	EXPEDIENTES DE ILEGALIDAD INCOADOS ENTRE TRAS EL VUELO DE 1997
471.940 m <sup>2</sup>	245	170	165	3,5 viv/ha	Centro de Barrio	Diseminado en Fuerte Transformación	62 edif. (36,5%)	8 edif. (4,7%)	Sí	81	33	10

### 2- CARACTERIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS:

Según entidad poblacional	Según morfología parcelas - edificaciones	Según titularidad del terreno	vinculación habitantes - cultivo de tierra u otras actividades	Según su origen	Según permanencia mayoritaria de habitantes	Según nivel de consolidación
<input type="checkbox"/> Grandes <input checked="" type="checkbox"/> Medianos <input type="checkbox"/> Pequeños	<input checked="" type="checkbox"/> Lineal <input type="checkbox"/> Concentrado <input type="checkbox"/> Disperso	<input type="checkbox"/> Dominio Privado <input checked="" type="checkbox"/> Dominio Público <input type="checkbox"/> Mixto	<input checked="" type="checkbox"/> Rurales <input type="checkbox"/> Tendencia diversificación	<input type="checkbox"/> Tradicionales <input checked="" type="checkbox"/> Reciente creación	<input type="checkbox"/> 1ª Residencia <input type="checkbox"/> 2ª Residencia <input checked="" type="checkbox"/> Mixto	<input type="checkbox"/> Consolidados <input type="checkbox"/> Semi Consolidados <input checked="" type="checkbox"/> No consolidados

### 3- PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL ASENTAMIENTO:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	ORDENACIÓN PROPUESTA	ACTUACIÓN SOBRE LA VÍA PECUARIA	DESARROLLO DEL ÁMBITO
Hábitat Rural Diseminado en suelo no urbanizable	Reconocimiento de suelos soportes de edificaciones, pasos, caminos y espacios libres en zonas sin edificar.	Trazado alternativo en aplicación del art. 32 de D.155/98 y desafectación del trazado actual ocupado.	- Plan Especial - Proyecto de Dotación de Servicios. - Asignación de Costes.



CLASIFICACION DEL SUELO: ASENTAMIENTO RURAL DISPERSADO EN SUELO NO URBANIZABLE

- DELIMITACION DE LA ZONA CALIFICADA CON ASENTAMIENTO RURAL DISPERSADO
- SUELO NO ESPECIALIZADO: CORRIENTES DE TRANSITO
- ESPACIO LIBRE DE USO Y DOMINIO PUBLICO
- DELIMITACION DE LA PROPIEDAD DE DESLINDE REALIZADA POR LA C.M.A.
- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION (VAS PEGUJARI)
- SISTEMA GENERAL VIARIO

**EL PLAN**  
 Por Ciudad y Ordenación Urbana  
 Jerez entre todos  
 ESCALA 1:2000

ORDENACION DE LOS ASENTAMIENTOS DISPERSOS  
 LA GUAREÑA  
 MAYO 2008  
**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA**





MAPA RASTER - E = 1:10.000

■ Tramo de Via Pecuaría actual con desactivación propuesta
 ■ Propuesta de trazado alternativo de la Via Pecuaría
 ■ Via Pecuaría Actual sin alterar



ESTADO REFORMADO (ORTOFOTO) - E = 1:10.000

**PROPUESTA DE TRAZADO ALTERNATIVO**  
**PUENTE LA GUAREÑA**

## FICHA: 11. NÚCLEO: RAJAMANCERA – CAÑADA DEL LEÓN

### 1- DESCRIPCIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS

#### 1.A) Descripción:

Aunque por su proximidad geográfica parece conveniente darles un tratamiento único, son dos asentamientos de características distintas.

Ambos se sitúan en las inmediaciones del Km. 7 de la Carretera CA-P-5021 en el tramo de La Ina a Torrecera. Su población se acerca a los 350 habitantes y está tradicionalmente vinculada a labores agrícolas, ocupando Rajamancera la margen extrema de la Vereda de la Ina y Cañada del León la delimitación de la vía pecuaria del mismo nombre.

La dotación de infraestructuras es más completa en Rajamancera, que es un núcleo muy concentrado y consolidado asimilable a los poblados de colonización pero de muy inferior entidad. La titularidad del terreno es privada. Se ubica en la margen derecha de la carretera, contándose 24 edificaciones destinadas a residencia, no estando afectadas las edificaciones por el trazado de la Vía Pecuaria.

Por contra, Cañada del León se asienta como su nombre indica sobre suelo público, es de morfología lineal atravesado por la CA-P-5021 y solucionando los accesos a las viviendas por un estrecho carril central. Las edificaciones, de muy escasa calidad constructiva por lo general, se concentran en un tramo perpendicular a la carretera (62 edificaciones), y en una zona situada al sur de la anterior, también usurpando la cañada, donde aparecen 21 edificaciones.

No posee apenas equipamientos, tan sólo parvulario y asistencia social en Rajamancera. En ambos, sus edificaciones son residencia permanente de los habitantes.

No presentan grave problema de crecimiento, aunque aparece como un núcleo de muy escasa calidad edificatoria y con pocas cualidades para albergar aceptables condiciones de vida.

#### 1.B) Posibles orígenes:

Ocupación de vía pecuaria por parte de población ligada a labores agrícolas desarrolladas en los latifundios circundantes, apareciendo un núcleo consolidado en Rajamancera y edificaciones aisladas en la zona de cañada del león en la foto aérea de 1956.

Se detecta un crecimiento en el decenio 85-95 de 21 edificaciones, es decir, un 19,6% sobre el total, mientras que en el periodo 95-2008 el crecimiento es de 8 edificaciones, es decir, un 7,4% del total, casi todas ellas en la zona de Cañada del león, permaneciendo Rajamancera inalterable, por lo que el crecimiento reciente del núcleo, desde el año 1985 representa un 27% del total de edificaciones existentes.

#### 1.C) Indicadores principales:

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	HABIT. (2008)	EDIFICACIONES EXISTENTES (2008)	VIVIENDAS EXISTENTES (2008)	DENSIDAD DE VIVIENDAS APROXIMADA	EQUIPAMIENTOS EXISTENTES	CALIFICACIÓN EN EL SNU DEL ASENTAMIENTO SEGÚN PGMO-95	CRECIMIENTO 1985-1995 (s/total)	CRECIMIENTO 1995-2008 (s/total)	OCUPACIÓN DE VÍA PECUARIA	SOLICITUDES DE LEGALIZACIÓN	EXPEDIENTES DE ILEGALIDAD INCOADOS ENTRE VUELOS 1992-1997	EXPEDIENTES DE ILEGALIDAD INCOADOS ENTRE TRAS EL VUELO DE 1997
147.235 m <sup>2</sup>	342	107	100	6,8 viv/ha	Campo futbol Centro Barrio	Núcleo Rural Semiconsolidado	21 edif. (19,6%)	8 edif (7,4%)	Sí	19	9	5

### 2- CARACTERIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS:

Según entidad poblacional	Según morfología parcelas - edificaciones	Según titularidad del terreno	vinculación habitantes - cultivo de tierra u otras actividades	Según su origen	Según permanencia mayoritaria de habitantes	Según nivel de consolidación
<input type="checkbox"/> Grandes <input checked="" type="checkbox"/> Medianos <input type="checkbox"/> Pequeños	<input checked="" type="checkbox"/> Lineal <input type="checkbox"/> Concentrado <input type="checkbox"/> Disperso	<input type="checkbox"/> Dominio Privado <input checked="" type="checkbox"/> Dominio Público <input type="checkbox"/> Mixto	<input checked="" type="checkbox"/> Rurales <input type="checkbox"/> Tendencia diversificación	<input checked="" type="checkbox"/> Tradicionales <input type="checkbox"/> Reciente creación	<input checked="" type="checkbox"/> 1ª Residencia <input type="checkbox"/> 2ª Residencia Mixtos	<input type="checkbox"/> Consolidados <input checked="" type="checkbox"/> Semi Consolidados <input type="checkbox"/> No consolidados

### 3- PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL ASENTAMIENTO:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	ORDENACIÓN PROPUESTA	ACTUACIÓN SOBRE LA VÍA PECUARIA	DESARROLLO DEL ÁMBITO
Hábitat Rural Diseminado en suelo no urbanizable	Reconocimiento de suelos soportes de edificaciones, pasos, caminos y espacios libres en zonas sin edificar.	Trazado alternativo en aplicación del art. 32 de D.155/98 y desafectación del trazado actual ocupado.	- Plan Especial (conjunto o uno para cada ámbito) - Proyecto de Dotación de Servicios. - Asignación de Costes.



- CLASIFICACION DEL SUELO: ASENTAMIENTO RURAL DISEÑADO EN SUELO NO URBANIZABLE
- DELIMITACION DE LA ZONA CALIFICADA CON ASENTAMIENTO RURAL DISEÑADO
  - SUELO NO EDIFICABLE (ZONAS DE TRANSITO)
  - ESPACIO LIBRE DE USO Y DOMINIO PUBLICO
  - DELIMITACION DE LA PROPUUESTA DE DESLINDE REALIZADA POR LA C.M.A.
  - SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION (VAS PECUARIAS)
  - SISTEMA GENERAL VIARIO

**EL PLAN**  
 ESCALA 1:2000  
 Jerez entre todos

ORDENACION DE LOS ASENTAMIENTOS DISPERSOS  
 RAJAMANCERA Y CARADA DEL LEON  
 MAYO 2008

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA



MAPA RASTER - E = 1:5.000

■ Tramo de Via Pecuaría actual con desactivación propuesta  
   Propuesta de trazado alternativo de la Via Pecuaría  
 ■ Via Pecuaría Actual sin alterar  
   Cruce de Via Pecuaría con infraestructura existente



ESTADO REFORMADO (ORTOFOTO) - E = 1:5.000

PROPUESTA DE TRAZADO ALTERNATIVO  
RAJAMANCERA Y CAÑADA DEL LEON

## FICHA: 12. NÚCLEO: MESAS DE STA. ROSA - POZO ROMANO

### 1- DESCRIPCIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS

#### 1.A) Descripción:

Asentamiento tradicional de escasa entidad y población superior a los 150 habitantes sin demasiada vinculación actual a las labores agrícolas.

Situado en la zona norte de las proximidades del Km. 636 de la A-4 y muy próximo al núcleo principal, no se encuentra afectado por el trazado de Vía Pecuaria.

Presenta infraestructuras urbanísticas básicas, aunque algunas como saneamiento y asfaltado son bastante deficitarias.

No posee ningún tipo de equipamientos, exceptuando un centro de barrio.

El asentamiento tiene morfología semidispersa, ya que presenta dos zonas más nucleizadas con viviendas unifamiliares prácticamente entre medianeras formando manzanas compactas. Parte se asienta en terrenos de dominio público y otra parte en terrenos privados.

La mayoría de las edificaciones son de primera residencia.

No presenta graves problemas de crecimiento, aunque la cercanía al núcleo principal de Jerez lo hace problemático por las perspectivas de desarrollo que se pudieran suscitar en la zona.

#### 1.B) Posibles orígenes:

Núcleo poblacional probablemente surgido a partir de pequeñas fincas agrícolas apareciendo una estructura parcelaria y edificatoria muy similar a la actual ya en la foto aérea de 1956.

Se detecta un crecimiento en el decenio 85-95 de 7 edificaciones, es decir, un 9% sobre el total, mientras que en el periodo 95-2008 el crecimiento es de 3 edificaciones, es decir, un 3,8 del total, por lo que el crecimiento reciente del núcleo, desde el año 1985 representa un 12,3% del total de edificaciones existentes.

#### 1.C) Indicadores principales:

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	HABIT. (2008)	EDIFICACIONES EXISTENTES (2008)	VIVIENDAS EXISTENTES (2008)	DENSIDAD DE VIVIENDAS APROXIMADA	EQUIPAMIENTOS EXISTENTES	CALIFICACIÓN EN EL SNU DEL ASENTAMIENTO SEGÚN PGMO-95	CRECIMIENTO 1985-1995 (s/total)	CRECIMIENTO 1995-2008 (s/total)	OCUPACIÓN DE VÍA PECUARIA	SOLICITUDES DE LEGALIZACIÓN	EXPEDIENTES DE ILEGALIDAD INCOADOS ENTRE VUELOS 1992-1997	EXPEDIENTES DE ILEGALIDAD INCOADOS ENTRE TRAS EL VUELO DE 1997
106.018 m <sup>2</sup>	160	79	72	6,8 viv/ha	Centro Barrio	Diseminado Rural Tradicional	7 edif. (9%)	3 edif (3,8%)	NO	26	7	7

### 2- CARACTERIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS:

Según entidad poblacional	Según morfología parcelas - edificaciones	Según titularidad del terreno	vinculación habitantes - cultivo de tierra u otras actividades	Según su origen	Según permanencia mayoritaria de habitantes	Según nivel de consolidación
<input type="checkbox"/> Grandes <input checked="" type="checkbox"/> Medianos <input type="checkbox"/> Pequeños	<input type="checkbox"/> Lineal <input type="checkbox"/> Concentrado <input checked="" type="checkbox"/> Disperso	<input type="checkbox"/> Dominio Privado <input type="checkbox"/> Dominio Público <input checked="" type="checkbox"/> Mixto	<input checked="" type="checkbox"/> Rurales <input type="checkbox"/> Tendencia diversificación	<input checked="" type="checkbox"/> Tradicionales <input type="checkbox"/> Reciente creación	<input checked="" type="checkbox"/> 1ª Residencia <input type="checkbox"/> 2ª Residencia Mixtos	<input type="checkbox"/> Consolidados <input checked="" type="checkbox"/> Semi Consolidados <input type="checkbox"/> No consolidados

### 3- PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL ASENTAMIENTO:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	ORDENACIÓN PROPUESTA	ACTUACIÓN SOBRE LA VÍA PECUARIA	DESARROLLO DEL ÁMBITO
Hábitat Rural Diseminado en suelo no urbanizable	Reconocimiento de las zonas edificadas y las franjas de paso o tránsito existentes	No afección a la cañada al quedar las edificaciones fuera de la delimitación.	- Plan Especial - Proyecto de Dotación de Servicios. - Asignación de Costes.



**EL PLAN**  
 Por Ciudad y Ordenamiento  
*Jerez entre todos*

ESCALA 1:2000

**ORDENACION DE LOS ASENTAMIENTOS DISPERSOS  
 MESAS DE SANTA ROSA**

MAYO 2008

**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA**

## FICHA: 13. NÚCLEO: EL CUERVO

### 1- DESCRIPCIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS

#### 1.A) Descripción:

Asentamiento situado en la zona Sur del núcleo urbano principal del Municipio de El Cuervo, incluido en el Término Municipal de Jerez de la Frontera. Se diferencian dos zonas:

Zona del Término Municipal de Jerez con frente a la Avenida de Cádiz de El Cuervo donde aparecen con características de parcelación urbana asimilables al resto de la zona colindante de dicho municipio unas 100 viviendas con dotaciones y servicios urbanos consolidados. Estas viviendas se ubican en cualquier caso en Vía Pecuaría que se encuentra deslindada por la Consejería de Medio Ambiente.

Zona de asentamientos de carácter marginal en la vía pecuaría en sentido Sur, donde están proliferando usurpaciones recientes destinadas a huertos, segundas residencias, almacenes de materiales y chatarra y otros usos.

#### 1.C) Indicadores principales:

(\*) zona colindante núcleo / zona sur

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	HABIT. (2008)	EDIFICACIONES EXISTENTES (2008)	VIVIENDAS EXISTENTES (2008)	DENSIDAD DE VIVIENDAS APROXIMADA	EQUIPAMIENTOS EXISTENTES	CALIFICACIÓN EN EL SNU DEL ASENTAMIENTO SEGÚN PGMO-95	CRECIMIENTO 1985-1995 (s/total)	CRECIMIENTO 1995-2008 (s/total)	OCUPACIÓN DE VÍA PECUARIA	SOLICITUDES DE LEGALIZACIÓN	EXPEDIENTES DE ILEGALIDAD INCOADOS ENTRE VUELOS 1992-1997	EXPEDIENTES DE ILEGALIDAD INCOADOS ENTRE TRAS EL VUELO DE 1997
76.467 m2 / 36.692 m2*	Sin datos	100/30*	100	9,1 viv/ha	Campo futbol	Núcleo Rural	-	-	Sí	-	-	-

### 2- CARACTERIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS:

Según entidad poblacional	Según morfología parcelas - edificaciones	Según titularidad del terreno	vinculación habitantes - cultivo de tierra u otras actividades	Según su origen	Según permanencia mayoritaria de habitantes	Según nivel de consolidación
<input type="checkbox"/> Grandes <input checked="" type="checkbox"/> Medianos <input type="checkbox"/> Pequeños	<input checked="" type="checkbox"/> Lineal <input type="checkbox"/> Concentrado <input type="checkbox"/> Disperso	<input type="checkbox"/> Dominio Privado <input checked="" type="checkbox"/> Dominio Público <input type="checkbox"/> Mixto	<input checked="" type="checkbox"/> Rurales <input type="checkbox"/> Tendencia diversificación	<input type="checkbox"/> Tradicionales <input checked="" type="checkbox"/> Reciente creación	<input type="checkbox"/> 1ª Residencia <input type="checkbox"/> 2ª Residencia <input checked="" type="checkbox"/> Mixtos	<input type="checkbox"/> Consolidados <input checked="" type="checkbox"/> Semi Consolidados <input type="checkbox"/> No consolidados

### 3- PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL ASENTAMIENTO:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	ORDENACIÓN PROPUESTA	ACTUACIÓN SOBRE LA VÍA PECUARIA	DESARROLLO DEL ÁMBITO
Sistema General en suelo no urbanizable (Vía Pecuaría)	En zona sur recuperación del Dominio Público de la Vía Pecuaría y restauración del orden urbanístico. En zona colindante con núcleo futura regularización del Término Municipal y posible asimilación.	Permanece en su trazado actual	Zona colindante núcleo: posible regularización según ordenación propuesta. Zona Sur: no se prevé

## FICHA: 14. NÚCLEO: CAÑADA DEL CARRILLO

### 1- DESCRIPCIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS

#### 1.A) Descripción:

Asentamiento tradicional de pequeñas dimensiones y población menor del medio centenar, con unas doce edificaciones habitadas, muy vinculado a las labores agrícolas.

Se sitúa a lo largo de la Cañada que le da el nombre y en la zona que discurre hacia la Sierra San Cristóbal.

No posee equipamientos ni infraestructuras urbanísticas, con excepción de la electricidad.

Su morfología es muy dispersa y se asienta sobre parte de la Cañada y mayormente sobre terrenos privados.

Sus construcciones son de primera residencia, aisladas y no presenta problemas de crecimiento.

No se conoce propuesta de deslinde de la Vía Pecuaria.

#### 1.C) Indicadores principales:

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	HABIT. (2008)	EDIFICACIONES EXISTENTES (2008)	VIVIENDAS EXISTENTES (2008)	DENSIDAD DE VIVIENDAS APROXIMADA	EQUIPAMIENTOS EXISTENTES	CALIFICACIÓN EN EL SNU DEL ASENTAMIENTO SEGÚN PGMO-95	CRECIMIENTO 1985-1995 (s/total)	CRECIMIENTO 1995-2008 (s/total)	OCUPACIÓN DE VÍA PECUARIA	SOLICITUDES DE LEGALIZACIÓN	EXPEDIENTES DE ILEGALIDAD INCOADOS ENTRE VUELOS 1992-1997	EXPEDIENTES DE ILEGALIDAD INCOADOS ENTRE TRAS EL VUELO DE 1997
111.688 m <sup>2</sup>	Aprox. 50	15	15	1,36 viv/ha	---	Sistema General en suelo no urbanizable (Vía Pecuaria)	-	-	Sí	-	-	-

### 2- CARACTERIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS:

Según entidad poblacional	Según morfología parcelas - edificaciones	Según titularidad del terreno	vinculación habitantes - cultivo de tierra u otras actividades	Según su origen	Según permanencia mayoritaria de habitantes	Según nivel de consolidación
<input type="checkbox"/> Grandes <input type="checkbox"/> Medianos <input checked="" type="checkbox"/> Pequeños	<input checked="" type="checkbox"/> Lineal <input type="checkbox"/> Concentrado <input type="checkbox"/> Disperso	<input type="checkbox"/> Dominio Privado <input checked="" type="checkbox"/> Dominio Público <input type="checkbox"/> Mixto	<input checked="" type="checkbox"/> Rurales <input type="checkbox"/> Tendencia diversificación	<input checked="" type="checkbox"/> Tradicionales <input type="checkbox"/> Reciente creación	<input checked="" type="checkbox"/> 1ª Residencia <input type="checkbox"/> 2ª Residencia Mixtos	<input type="checkbox"/> Consolidados <input type="checkbox"/> Semi Consolidados <input checked="" type="checkbox"/> No consolidados

### 3- PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL ASENTAMIENTO:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	ORDENACIÓN PROPUESTA	ACTUACIÓN SOBRE LA VÍA PECUARIA	DESARROLLO DEL ÁMBITO
Sistema General en suelo no urbanizable (Vía Pecuaria)	Recuperación del Dominio Público de la Vía Pecuaria y restauración del orden urbanístico	Permanece en su trazado actual	No se prevé



## FICHA: 15. NÚCLEO: MAGALLANES

### 1- DESCRIPCIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS

#### 1.A) Descripción:

Asentamiento de escasa entidad poblacional pero muy disperso, con una población censada que apenas supera el medio centenar, lo que contrasta con un número de edificaciones muy superior, dándonos pistas sobre la existencia de cierto número de viviendas de segunda residencia. Se sitúa en las proximidades del Km. 18 de la Carretera a San José del Valle A-2003.

Cabe distinguir dos zonas diferenciadas en cuanto a estructura de la propiedad y morfología se refiere: una zona dispersa aunque de distribución regular en manzanas situadas en terrenos de dominio privado fruto de parcelaciones urbanísticas; y otra lineal mediante la ocupación de terrenos de la Cañada de Vicos o de la Sierra.

En ambos casos, la tipología es la de unifamiliar aislada, no llegándose a crear en ningún punto núcleos de edificación compacta.

Su grado de infraestructura y equipamiento es mínimo, sólo cuenta con electricidad y sede vecinal.

Pocas son las viviendas que albergan a población residente y estas datan de más antiguo, la mayoría son edificaciones de segunda residencia fruto de un fuerte crecimiento acaecido a principios de los noventa.

#### 1.B) Posibles orígenes:

Ocupación de vía pecuaria y parcelación urbanística datada en el primer lustro de los años ochenta.

Se detecta un crecimiento en el decenio 85-95 de 37 edificaciones, es decir, un 53% sobre el total, mientras que en el periodo 95-2008 el crecimiento es de 4 edificaciones, es decir, un 5,7% del total, por lo que el crecimiento reciente del núcleo, desde el año 1985 representa un 52,7% del total de edificaciones existentes.

#### 1.C) Indicadores principales:

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	HABIT. (2008)	EDIFICACIONES EXISTENTES (2008)	VIVIENDAS EXISTENTES (2008)	DENSIDAD DE VIVIENDAS APROXIMADA	EQUIPAMIENTOS EXISTENTES	CALIFICACIÓN EN EL SNU DEL ASENTAMIENTO SEGÚN PGMO-95	CRECIMIENTO 1985-1995 (s/total)	CRECIMIENTO 1995-2008 (s/total)	OCUPACIÓN DE VÍA PECUARIA	SOLICITUDES DE LEGALIZACIÓN	EXPEDIENTES DE ILEGALIDAD INCOADOS ENTRE VUELOS 1992-1997	EXPEDIENTES DE ILEGALIDAD INCOADOS ENTRE TRAS EL VUELO DE 1997
368.804 m2	50	98	95	1,3 viv/ha	Centro de Barrio	Diseminado en Fuerte Transformación	37 edif. (53%)	4 edif (5,7)	SÍ	11	14	7

### 2- CARACTERIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS:

Según entidad poblacional	Según morfología parcelas - edificaciones	Según titularidad del terreno	vinculación habitantes - cultivo de tierra u otras actividades	Según su origen	Según permanencia mayoritaria de habitantes	Según nivel de consolidación
<input type="checkbox"/> Grandes <input type="checkbox"/> Medianos <input checked="" type="checkbox"/> Pequeños	<input type="checkbox"/> Lineal <input type="checkbox"/> Concentrado <input checked="" type="checkbox"/> Disperso	<input type="checkbox"/> Dominio Privado <input type="checkbox"/> Dominio Público <input checked="" type="checkbox"/> Mixto	<input checked="" type="checkbox"/> Rurales <input type="checkbox"/> Tendencia diversificación	<input type="checkbox"/> Tradicionales <input checked="" type="checkbox"/> Reciente creación	<input type="checkbox"/> 1ª Residencia <input checked="" type="checkbox"/> 2ª Residencia Mixtos	<input type="checkbox"/> Consolidados <input type="checkbox"/> Semi Consolidados <input checked="" type="checkbox"/> No consolidados

### 3- PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL ASENTAMIENTO:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	ORDENACIÓN PROPUESTA	ACTUACIÓN SOBRE LA VÍA PECUARIA	DESARROLLO DEL ÁMBITO
Sistema General en suelo no urbanizable (Vía Pecuaria)	Recuperación del Dominio Público de la Vía Pecuaria y restauración del orden urbanístico	Permanece en su trazado actual	No se prevé

## FICHA: 16. NÚCLEO: CAÑADA DE PUERTO REAL

### 1- DESCRIPCIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS

#### 1.A) Descripción:

Asentamiento de reciente aparición (posterior a 1990), que ocupa de forma lineal discontinua casi tres kilómetros de la margen derecha de la carretera CA-P2015, denominada de "Bolaños", que parte de la CA-P-2011 de El Portal a la fábrica de cementos y se adentra en el término municipal de Puerto Real. Se divide en dos tramos, el Norte algo más consolidado denominado "Las Quinientas", y el Sur de usurpaciones más recientes

No consta población censada alguna, por lo que las 47 edificaciones contabilizables corresponden a segunda residencia.

No posee infraestructuras urbanísticas de ningún tipo, tomando el agua del canal de riego de C.H.G. existente en la zona.

Como ya se ha mencionado, la morfología del asentamiento es lineal, ocupándose los terrenos de forma discontinua con una longitud total de más de 3 kilómetros, aunque la zona central de dicha longitud aparece sin edificaciones por estar ocupada por el mencionado canal de riego.

La mayoría de las edificaciones son de escasisima calidad, usándose como alojamiento temporal sin las menores condiciones de habitabilidad recomendadas, responden en su gran mayoría al concepto de chamizos aislados y rodeados de mallas donde se acumula la chatarra y diversos enseres.

Conforma sin duda un asentamiento muy impactante, tanto por su extensión como por su claro carácter marginal y de grave agresión territorial.

El asentamiento cuenta con propuesta de deslinde de la Vía Pecuaria elaborada por la CMA.

#### 1.B) Posibles orígenes:

Usurpación de la Cañada surgidas a finales de los años 80

#### 1.C) Indicadores principales:

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	HABIT. (2008)	EDIFICACIONES EXISTENTES (2008)	VIVIENDAS EXISTENTES (2008)	DENSIDAD DE VIVIENDAS APROXIMADA	EQUIPAMIENTOS EXISTENTES	CALIFICACIÓN EN EL SNU DEL ASENTAMIENTO SEGÚN PGMO-95	CRECIMIENTO 1985-1995 (s/total)	CRECIMIENTO 1995-2008 (s/total)	OCUPACIÓN DE VÍA PECUARIA	SOLICITUDES DE LEGALIZACIÓN	EXPEDIENTES DE ILEGALIDAD INCOADOS ENTRE VUELOS 1992-1997	EXPEDIENTES DE ILEGALIDAD INCOADOS ENTRE TRAS EL VUELO DE 1997
143.965 m2	No censo	47	--	-	---	Sistema General en suelo no urbanizable (Vía Pecuaria)	-	-	Sí	0	49	7

### 2- CARACTERIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS:

Según entidad poblacional	Según morfología parcelas - edificaciones	Según titularidad del terreno	vinculación habitantes - cultivo de tierra u otras actividades	Según su origen	Según permanencia mayoritaria de habitantes	Según nivel de consolidación
<input type="checkbox"/> Grandes <input type="checkbox"/> Medianos <input checked="" type="checkbox"/> Pequeños	<input checked="" type="checkbox"/> Lineal <input type="checkbox"/> Concentrado <input type="checkbox"/> Disperso	<input type="checkbox"/> Dominio Privado <input checked="" type="checkbox"/> Dominio Público <input type="checkbox"/> Mixto	<input checked="" type="checkbox"/> Rurales <input type="checkbox"/> Tendencia diversificación	<input type="checkbox"/> Tradicionales <input checked="" type="checkbox"/> Reciente creación	<input type="checkbox"/> 1ª Residencia <input type="checkbox"/> 2ª Residencia <input checked="" type="checkbox"/> Mixtos	<input type="checkbox"/> Consolidados <input type="checkbox"/> Semi Consolidados <input checked="" type="checkbox"/> No consolidados

### 3- PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL ASENTAMIENTO:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	ORDENACIÓN PROPUESTA	ACTUACIÓN SOBRE LA VÍA PECUARIA	DESARROLLO DEL ÁMBITO
Sistema General en suelo no urbanizable (Vía Pecuaria)	Recuperación del Dominio Público de la Vía Pecuaria y restauración del orden urbanístico	Permanece en su trazado actual	No se prevé