

ANEXO VÍAS PECUARIAS

ANEXO VÍAS PECUARIAS

En este Anexo se reproduce, a modo de resumen, todo lo que aparece en el Plan General referente a Vías Pecuarias.

DOCUMENTO A – MEMORIA GENERAL

CAPÍTULO 1– INTRODUCCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

(...)

1.2. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

(...)

Modificaciones derivadas de la declaración previa de impacto ambiental:

(...)

Se introduce en Normativa urbanística la determinación de que los desarrollos que contienen o afectan a Vías Pecuarias deberán solicitar el deslinde, a instancia de parte, si éstos no estuvieran deslindados, debiendo dar solución mediante un trazado alternativo viable, garantizando la integridad superficial sobre Suelo no Urbanizable de Especial Protección o manteniendo el trazado actual, diferenciándolo del sector e integrándolo como Sistema General de Espacios Libres.

En el art. 11.1.9 "Régimen del Suelo Urbanizable Transitorio", se especifica que "se considera que a todos los efectos se incorporan en su desarrollo las correcciones que se establecieron en el momento de la aprobación del desarrollo del planeamiento correspondiente y su grado de cumplimiento en materia de vías pecuarias.

(...)

1.4. IDENTIFICACIÓN DE CLAVES PARA EL DESARROLLO DE LA REVISIÓN-ADAPTACIÓN DEL PGOU

(...)

- Las pedanías y entidades locales como realidades urbanas complejas y diferenciadas.

Dada la comentada y analizada realidad compleja que presenta el Término Municipal de Jerez en cuanto a la diversidad y amplia distribución de los asentamientos humanos, entendemos que una de las claves fundamentales para el desarrollo del Plan General debe ser el reconocimiento y estudio pormenorizado de estos asentamientos humanos fuera del núcleo principal.

Para este estudio se optó por dividir los asentamientos en dos grandes grupos diferenciados, en función tanto de su importancia poblacional como de su estatus administrativo y urbanístico actual:

1. Pedanías y Entidades Locales, ya recogidos en todos los casos como suelos urbanos por el planeamiento vigente.
2. Asentamientos en el Suelo no Urbanizable, normalmente ligados a la ocupación de Vías Pecuarias.

El primer apartado abordaba una descripción pormenorizada del primer grupo, es decir, el de las Pedanías y Entidades Locales, desde el sentido de reconocer la compleja realidad de la implantación territorial y la forma de ordenación e cada uno de ellos como paso previo a la reflexión sobre sus posibilidades de desarrollo en los próximos años y como debe producirse (y si debe producirse) este desarrollo.

Así mismo el estudio hacía especial mención en el resultado de la puesta en práctica del PGMO vigente en cada uno de estos núcleos, de forma que se pongan en evidencia las carencias en los desarrollos de vacíos urbanos existentes que el nuevo Plan deberá resolver.

- Los asentamientos humanos dispersos en el término, la problemática de las vías pecuarias.

Como ya se mencionaba en el punto anterior, es sin duda una de las "claves" fundamentales a tener en cuenta en el desarrollo de este nuevo Plan, ya que a pesar de la extrema dificultad que presenta abordar y resolver la cuestión por la incidencia de otras legislaciones sectoriales y la competencia directa de otras administraciones sobre el tema, desde el planeamiento urbanístico inicial no podemos desconocer esta problemática realidad que debemos abordar y proponer mecanismos para su resolución.

A principios del pasado siglo, el término municipal aparecía prácticamente despoblado, con la excepción del núcleo principal y los alrededores. En el resto del término, debido a las malas comunicaciones existentes y las dimensiones de las fincas, que obligaban a la permanencia en las mismas de una población reducida, aparecían muy dispersas construcciones vinculadas a la explotación del latifundio.

La evolución de los cultivos y las reformas agrarias llevadas a cabo, trajeron como consecuencia el progresivo aumento de población permanente en los terrenos que comenzaban a ser cultivados.

Todo esto generó, a la vez, un fuerte crecimiento de una población jornalera y temporal que ayudaba en las faenas del campo. Era, por tanto, cada vez más necesario alojar a esta población, lo que se realizaba alrededor de los Cortijos, en zonas designadas por los patronos o en descansaderos y cañadas próximos a las fincas de trabajo.

Así mismo, el aprovechamiento ganadero del territorio necesitaba de edificaciones que prestasen servicios, tanto en vías pecuarias como en las fincas donde se alojaba el ganado y el personal a su cuidado. Dichas edificaciones se ubicaban en lugares estratégicos como cruce de caminos, cercanos a puentes sobre ríos, descansaderos, etc... y prestaban servicios de hospedaje, refugio del ganado, etc...

Con la intensificación del regadío y la colonización por parte del I.R.A. después por el I.N.C., la demanda de mano de obra de las viñas y el empobrecimiento general del país, especialmente en las zonas serranas, aumentó considerablemente el número de jornaleros temporales en el término, desbordándose las posibilidades de alojamiento en los Cortijos. Es así como prolifera gran número de asentamientos en vías pecuarias, mediante la ocupación pacífica de éstas y en

algunos casos, nucleizándose en torno a edificaciones que daban servicios a las mismas. Dichas edificaciones que comienzan siendo chozas y teniendo un carácter exclusivamente temporal, con el tiempo evolucionan en cuanto a calidad y van adquiriendo carácter definitivo.

Nos encontramos pues que frente a las construcciones que los grandes propietarios realizaban dentro de sus explotaciones y aquellas otras que el INC planificaba en las zonas que colonizaba mediante poblados o diseminados, surgen otras espontáneas y progresivas de muy distinto carácter, construidas por jornaleros que accedían de forma temporal a un trabajo agrícola.

En los últimos años, el fenómeno se ha hecho más complejo al tener lugar procesos de parcelaciones urbanísticas que han generado asentamientos y de indiscriminadas ocupaciones de cañadas para edificaciones de segunda residencia y de primera para familias directamente vinculadas al núcleo principal, cuestiones que plantean una evidente desestructuración territorial en base a unos crecimientos incontrolados que es preciso ordenar de manera legal y racional.

CAPÍTULO 2– INFORMACIÓN Y ANÁLISIS

2.1 MEMORIA INFORMATIVA DEL MEDIO RURAL.

(...)

2.1.4 ACTIVIDADES EN EL MEDIO RURAL.

a) Usos del suelo

(...)

b) Poblamiento y edificación

El poblamiento de Jerez de la Frontera presenta una jerarquía estructurada en tres niveles: la cabecera, los asentamientos secundarios de carácter agrario y la numerosa edificación aislada, de los cuales serán objeto del presente capítulo aquellos asentamientos y edificación que están enclavados en Suelo No Urbanizable.

El origen de los asentamientos rurales jerezanos se vincula a la actividad agraria y, en concreto, a la transformación en regadío y colonización de las tierras del sector central del municipio (Guadalete – Guadalentín), en cuya poblamiento se distingue una doble vertiente: la institucional y la espontánea

La participación pública en los procesos de transformación, colonización y poblamientos se realizó en tres etapas, todas con un objetivo común, basado en la puesta en riego de vegas tomando los recursos captados por el embalse del río Guadalquivir, aunque con resultados distintos:

- La primera se inició en el año 1915 con la colonización de los Llanos de La Caulina, aunque la dificultad de regar estas parcelas truncó esta experiencia pionera, cuyos intentos son todavía palpables en terrenos existentes entre la Barriada de la Granja y Guadalquivir.
- El segundo intento se realizó durante la República (1934-1939) a partir de la Ley de Reforma Agraria, propiciando la creación de los poblados de Torrecera (1934), El Torno y La Florida

(1935) y, a pesar de que en su momento resultase un fracaso, pues no terminó de arrancar, asentando la experiencia serviría para la creación de futuros poblados.

- La tercera etapa (1950-1975) resultó ser la más destacable, ya que se consiguieron gran parte de los objetivos marcados tras declararse la zona como “Regadío de Interés Nacional”. El INC y el IRYDA acometen la construcción de ocho núcleos de población donde poder establecer colonos, estos son: Nueva Jarilla, Guadalquivir, La Barca de la Florida, Torrecera, José Antonio (Majarromaque), El Torno, San Isidro de Guadalete y Estrella del Marqués.

Paralelamente, se registran otros asentamientos “espontáneos” en los que la Administración no ha intervenido, ni en su creación, ni en su posterior desarrollo, y su existencia es fruto de la agrupación de edificaciones estrechamente vinculados en su origen a la actividad agrícola y que se han formado, principalmente, tras la ocupación de suelo público en cañadas o descansaderos.

Esta diferencia en el origen de cada poblamiento no solo ha definido su morfología y características, sino que ha orientado su evolución posterior y condicionado su situación y estatus actual en el municipio, plasmada en las tres situaciones que recoge el Planeamiento Urbanístico vigente:

- La Cabecera municipal y los asentamientos englobados en su perímetro de Suelo Urbano: Jerez, El Portal, La Corta, Los Albarizones y Guadalquivir.

- Los Pedanías definidas por su propia delimitación de Suelo Urbano: Majarromaque (José Antonio), La Barca de la Florida – Mesas del Corral, Nueva Jarilla, Torrecera, El Torno, Estrella del Marqués, San Isidro del Guadalete, Mesas de Asta, Torremelgarejo, La Ina, Lomopardo, Montecastillo y Chaparrito.

- Los Barriadas o asentamientos (hasta 21) situadas en Suelo No Urbanizable:

Añina.
 Baldío Gallardo.
 Barriada de la Inmaculada.
 Barriada de El Cuervo.
 Cañada de Puerto Real.
 Cañada del Carrillo.
 Cañada del León – Rajamancera.
 Casas de Magallanes.
 Cuartillos.
 El Juncal de Albadalejo.
 El Mojo.
 Gibalbín.
 Las Guareñas.
 Las Pachecas
 Las Quinientas.
 Las Tablas.
 Montealegre Alto.
 Polila.
 Repastaderos.
 Santa Rosa.
 Torrecera Baja.

b.1 Asentamientos en Suelo No Urbanizable.

Los asentamientos

La mayor parte de los asentamientos se han consolidado como configuran Agrupaciones Residenciales, es decir, han sido originados por la edificación independiente de parcelas colindantes, estructuradas a partir de un elemento preexistente en el territorio, normalmente una vía pecuaria. Presentan una estructura lineal o concentrada (en descansaderos o aliviaderos) de gran diversidad morfológica, ya que son el resultado de una sucesión de decisiones individuales adaptadas al territorio en el que se implantan.

Solo algunos de los asentamientos más dispersos (Casas de Magallanes, Montenegro Alto, o Las Pachecas) incluyen parcelarios resultado del loteado único destinado a la edificación, de una parcela matriz (Parcelación Urbanística), lo que les asigna cierta imagen suburbana, apoyada en la existencia de viales compartidos y en la uniformidad en la tipología y disposición de parcelas, de los cierres y las edificaciones.

Dentro del municipio se localizan principalmente al sur y este de la ciudad, a una distancia cercana unos de otros, dispersándose preferentemente en el entorno de las vegas de regadío. La excepción la marcan la Barriada de El Cuervo, un desarrollo de la cabecera del limítrofe municipio de El Cuervo (Sevilla) en el de Jerez, Gíbalbín, desligado territorialmente del resto de los poblamientos y los enclaves situados en el ámbito del viñedo al este de la cabecera: Añina, Las Tablas o Polilla.

La mayor parte se forman entre los años 40 y 60 del siglo pasado, a excepción de Casas de Magallanes, Las Guareñas, Las Pachecas y Repastaderos, de los años 70, Montealegre Alto, de los 80, y la Cañada de Puerto Real, años 90.

La superficie total de los asentamientos suma unas 464 ha, lo que representa aproximadamente el 0,5% del término municipal. La mayor parte son de tamaño pequeño, puesto que hasta 14 tienen menos de 15 ha, sin embargo, la existencia de algunos enclaves de gran tamaño, como Las Pachecas (98 ha), Cuartillos (81) o las Guareñas (51), eleva notablemente la media hasta las 22 ha por enclave.

Los asentamientos, en función de la disposición de las viarios, parcelas y edificaciones, presentan las siguientes morfologías:

- La más representativa es la lineal, con las edificaciones situadas en paralelo a una carretera o vía pecuaria, extendiéndose algunas veces varias hileras hacia el interior. Es el caso de Los Cuartillos, Gíbalbín, Cañada del León - Rajamancera, Cañada del Carrillo, Cañada de Puerto Real, El Mojo, Las Guareñas, Los Repastaderos, Las Quinientas, Torrejera Baja y El Juncal de Albadalejo.
- La sigue en importancia la disposición concentrada, propia de los asentamientos de reducidas dimensiones con varias calles interiores: Añina, El Polilla, Barriada de La Inmaculada.

Las estructuras dispersas integran edificaciones dispuestas de forma más discontinua, como ocurre en Las Tablas, Baldío Gallardo, Casas de Magallanes, Santa Rosa, Montealegre Alto o Las Pachecas.

Dimensión de los asentamientos

Barriada	Superficie (ha)	Población (hab) INE	Parcelas	Tamaño Parcela estándar
Añina	1	25	15	150
Baldío - Gallardo	14	26	26	5.000
Barriada de La Inmaculada	9	--	36	60
Barriada de El Cuervo	5	200	57	150
Cañada de Puerto Real	14	--	61	600
Cañada del León - Rajamancera	13	342	109	90
Cañada del Carrillo	6	--	15	2.500
Casas de Magallanes	42	--	122	1.000
Cuartillos	81	1068	435	500

Barriada	Superficie (ha)	Población (hab) INE	Parcelas	Tamaño Parcela estándar
El Juncal de Albadalejo	3	--	30	150
El Mojo	13	163	71	150
Gíbalbín	28	633	215	250
Las Guareñas	52	245	191	1.200
Las Pachecas	98	6	127	4.000
Las Quinientas	4	40	22	200
Las Tablas	9	225	60	200
Montealegre Alto	30	--	28	4.000
Polilla	3	100	32	250
Repastaderos	8	980	92	100
Santa Rosa	28	--	80	200
Torrejera Baja	5	--	61	100
TOTAL	542	4.053	1.885	1.000

FUENTE. Elaboración propia

Los parcelarios.

En conjunto, el parcelario dominante en las barriadas presenta una superficie estándar relativamente baja, puesto que hasta en 13 asentamientos la superficie habitual no supera los 250 m², equiparable a la de las ofertas de tipo "ciudad jardín" más habituales en el mercado urbano regular.

En el resto de los asentamientos la parcela estándar supera los 500 m², diferenciándose claramente de las ofertas residenciales urbanas, en especial, en aquellos asentamientos cuya parcela estándar se sitúa por encima de 1.000 m², como ocurre en Las Guareñas,

Montealegre Alto, Las Pachecas y Baldío Gallardo (5.000 m²), en los que el uso residencial está aún disperso en la actividad agrícola no alterada.

Así, aunque la mayoría de las parcelas de los distintos asentamientos tiene como uso principal el residencial (salvo Cañada de León con predominio de uso agrícola), se constata la existencia de un importante uso agrícola, más que como utilización principal (cultivos sin edificación o instalaciones agrícolas sin residencia), como aprovechamiento complementario en los parcelarios de gran dimensión.

Se registran también, aunque con escasa significación dentro del conjunto, otros usos menos compatibles con el residencial, como el ganadero, industrial (desguaces, herrerías o almacén de chapas y hierros), o usos terciarios destinados a cubrir las demandas de la población de los enclaves más lejanos (Gibalbín) de la cabecera municipal o de mayor tamaño (Cuartillos).

Uso principal de las parcelas

	Sin uso	Agrario	Ganadero	Industrial	Terciario	Otros	Residencial
Añina	0	10	0	0	0	0	90
Baldío Gallardo	0	20	0	0	5	0	75
Barriada La Inmaculada	0	5	0	0	10	0	85
Barriada de El Cuervo	0	0	0	0	2	0	98
Cañada de Puerto Real	5	50	0	0	0	0	45
Cañada de León – Rajamancera	2	10	0	0	6	0	82
Cañada del Carrillo	15	20	0	0	0	0	65
Casas de Magallanes	3	20	2	0	2	0	73
Cuartillos	0	5	0	1	3	2	89
El Juncal de Albadalejo	5	10	4	0	0	0	81
El Mojo	5	10	5	0	3	0	77
Gibalbín	2	3	0	5	8	0	81
Las Guareñas	2	8	5	0	2	0	83
Las Pachecas	7	42	1	2	0	0	48
Las Quinientas	0	15	0	0	10	0	75
Las Tablas	0	20	0	0	4	0	76
Montealegre Alto	0	20	0	0	0	0	80
Polila	0	20	5	0	6	0	69
Repastaderos	0	5	0	1	5	0	89
Santa Rosa	7	30	0	3	0	0	60
Torrejera Baja	0	0	0	0	5	0	95

La edificación.

De las 1.730 edificaciones inventariadas, prácticamente el 90% (1.539) corresponde a viviendas, ya sean de primera o segunda residencia, siendo poco significativa la presencia de naves y edificaciones auxiliares vinculadas a la agricultura, solo destacables

en los núcleos de marcado carácter rural, y menor aun la de instalaciones o edificaciones de carácter industrial o terciario (equipamientos y servicios), solo presentes en los de mayor tamaño y mayor consolidación urbana.

La tendencia que registran la mayor parte de los asentamientos es la estabilidad o el estancamiento, tanto porque la actividad edificatoria es reducida (solamente se han contabilizado 20 edificaciones en construcción entre todos los asentamientos visitados), como porque ésta se produce por relleno de vacíos dentro de los perímetros consolidados, sin generar ampliaciones o nuevos desarrollos.

Así, los asentamientos presentan un elevado nivel de consolidación, ya que la mayor parte de las parcelas incluidas en su perímetro cuentan con algún tipo de construcción o instalación, y no se mantienen como parcelas sin uso o cultivadas sin ningún tipo de edificación.

Nivel de consolidación y tendencia

	En construcción	Consolidación	Tendencia
Añina		Alta	Colmatada
Baldío - Gallardo		Media	Estancada
Barriada de La Inmaculada	3	Alta	Colmatada
Barriada de El Cuervo	2	Alta	Colmatada
Cañada Puerto Real		Media	Estancada
Cañada del Carrillo		Media	Estancada
Cañada del León – Rajamancera	1	Alta	Estancada
Casas de Magallanes	2	Media	Relleno de huecos
Cuartillos	5	Alta	Relleno de huecos
El Juncal de Albadalejo		Media	Estancada
El Mojo		Media	Estancada
Gibalbín		Alta	Colmatada
Las Guareñas	1	Media	Relleno de huecos
Las Pachecas	3	Baja	Relleno de huecos
Las Quinientas		Alta	Estancada
Las Tablas		Media	Relleno de huecos
Montealegre Alto		Media	Estancada
Polila		Alta	Colmatada
Repastaderos		Alta	Colmatada
Santa Rosa	2	Media	Estancada
Torrejera Baja	1	Alta	Colmatada

Sin embargo, cabe destacar el mantenimiento de una amplia bolsa de parcelas de gran tamaño (por encima de 500) que ofrece aún un amplio margen para acoger nuevas

edificaciones, a través de segregaciones internas, en caso de que se dinamizase la actividad.

Las viviendas.

Se han contabilizado 1.539 viviendas entre los 21 asentamientos, aunque esta cifra, al igual que ocurría con la superficie de cada enclave, encierra sensibles diferencias en el número de viviendas con que cuenta cada núcleo; así, la mitad de los asentamientos tiene menos de 50 viviendas, mientras que Cuartillos, el más grande, supera las 400.

Viviendas

	Edificaciones	Viviendas	Capacidad alojamiento estimada (*)	Viv/ha	Uso Temporal (%)
Añina	15	14	56	14,0	10
Baldío Gallardo	24	18	92	1,6	20
Barriada de La Inmaculada	36	34	136	3,8	5
Barriada de El Cuervo	58	52	208	8,7	0
Cañada de Puerto Real	58	35	140	2,5	100
Cañada del León - Rajamancera	113	94	376	7,5	0
Cañada del Carrillo	13	11	44	1,8	30
Casas de Magallanes	97	91	364	2,2	60
Cuartillos	443	428	1712	5,4	10
El Juncal de Albadalejo	25	15	60	2,1	60
El Mojo	65	62	248	4,8	20
Gibalbín	207	191	764	6,8	10
Las Guareñas	169	161	644	3,1	60
Las Pachecas	42	30	120	0,3	60
Las Quinientas	20	15	60	3,8	10
Las Tablas	59	49	196	5,4	10
Montealegre Alto	25	21	84	0,7	80
Polila	33	29	116	9,7	0
Repastaderos	88	75	300	9,4	0
Santa Rosa	77	63	252	2,3	20
Torrejera Baja	63	51	204	10,2	10
TOTAL	1.730	1.539	6.592	3,3	25

Paralelamente, la media 3 viviendas por ha también enmascara situaciones dispares, con algunos asentamientos con densidades claramente superiores, en torno o por encima de las 10 viviendas/ha (Añina, Polila, Repastaderos o Torrejera Baja), y otros mucho menos densos, entre 1 y 2 viv/ha (Baldío Gallardo, Cañada del Carrillo, Las Pachecas, Montealegre Alto).

Estado de la edificación

	Estado	Calidad
Añina	Regular	Media
Baldío - Gallardo	Regular	Media
Barriada de La Inmaculada	Regular	Media
Barriada de El Cuervo	Regular	Media
Cañada de Puerto Real	Malo	Baja
Cañada del Carrillo	Regular	Media
Cañada del León - Rajamancera	Regular	Media
Casas de Magallanes	Bueno	Alta
Cuartillos	Bueno	Alta
El Juncal de Albadalejo	Regular	Media
El Mojo	Regular	Media
Gibalbín	Regular	Media
Las Guareñas	Bueno	Alta
Las Pachecas	Regular	Media
Las Quinientas	Regular	Media
Las Tablas	Bueno	Alta
Montealegre Alto	Bueno	Alta
Polila	Regular	Media
Repastaderos	Regular	Media
Santa Rosa	Regular	Media
Torrejera Baja	Regular	Media

Las viviendas principales suponen en torno al 75% del total y son predominantes en la mayor parte de los asentamientos, siendo solo mayoritarias las de uso temporal (vacacional, fin de semana...) en seis de ellos: Cañada de Puerto Real, Casas de Magallanes, El Juncal de Albadalejo, Las Guareñas, Las Pachecas y Montealegre Alto.

Las viviendas, por lo general, presentan un estado de conservación regular y una baja calidad de construcción, como corresponde a un caserío antiguo y de autoconstrucción; no obstante, en las más recientes se observa una clara mejoría en la construcción y en los materiales utilizados.

Como datos constructivos dominantes:

- La mayor parte de las viviendas presentan una sola planta (menos del 4% tienen dos).
- La superficie media es de 65 m².

- Aproximadamente un 2% del parque de viviendas se encuentra en ruina.

Infraestructuras.

Para valorar el nivel de cobertura y servicio de las infraestructuras se consideran las características de los accesos, viarios interiores, los sistemas de abastecimiento, saneamiento y depuración, así como el servicio de recogida de residuos.

Comunicación

- A la mayoría de ellos se puede acceder directamente desde una carretera asfaltada, a excepción de Cañada del Carrillo a la que se accede desde un camino que se dirige a un cortijo.
- Algo más de la mitad de los asentamientos dispone de un viario interno de asfalto u hormigón, generalmente en buen estado de conservación, lo cual facilita el tránsito por sus calles. En el resto, existe tierra con tratamiento superficial (Cañada del Carrillo y El Juncal de Albadalejo) o compactada (Baldío Gallardo, Casas de Magallanes y Las Guareñas), más frágil ante la acción erosiva de las lluvias.
- Todos los núcleos de población cuentan con el servicio de electricidad a excepción de Cañada de Puerto Real.
- Los servicios de transporte público ofrecen una cobertura amplia a los núcleos a través de diversas compañías, ya que aunque alguna de las barriadas no disponga de parada tipificada, sí que presta servicio a aquellas personas que la demandan a pie de carretera.

Abastecimiento

- La mayor parte de los asentamientos se abastecen de los sistemas municipales:
- Sistema Acueducto Tempul: Torrecera Baja, Cañada de León – Rajamancera, Las Pachecas, Los Repastaderos y Las Guareñas.
- Sistema Zona Gaditana: Cuartillos, Barriada de La Inmaculada, Gibalbín, Las Tablas, El Polila, Añina, El Mojo, Baldío Gallardo, Barriada de El Cuervo y Santa Rosa.
- En el resto de los asentamientos, las parcelas se abastecen individualmente a través de pozos: Cañada de Puerto Real, Montealegre Alto, Cañada del Carrillo (también con toma del canal de riego), Las Quinientas (canal de riego) y El Juncal de Albadalejo
- Solamente uno de los enclaves, la Barriada de El Cuervo, está conectado a una red de saneamiento municipal, la mayoría tiene saneamiento y depuración propia y, el resto realiza vertidos independientes no controlados, por lo general a pozo.

Infraestructuras

	Abastecimiento	Saneamiento	Depuración	RSU	Selectiva
Añina	Municipal	Enclave	Si	Municipal	Si
Baldío - Gallardo	Municipal	Enclave	Ejecución	Municipal	SI
Barriada de La Inmaculada	Municipal	Enclave	Si	Municipal	Si
Barriada de El Cuervo	Municipal	Municipal	Si	Municipal	No
Cañada de Puerto Real	Enclave	Individual	No	No	No
Cañada del Carrillo	Individual	Individual	No	No	No
Cañada del León - Rajamancera	Enclave	Enclave	SI	Municipal	Si
Casas de Magallanes	Individual	Individual	No	Municipal	Si
Cuartillos	Municipal	Enclave	Si	Municipal	Si
El Juncal de Albadalejo	Individual	Individual	No	No	No
El Mojo	Municipal	Enclave	Ejecución	Municipal	Si
Gibalbín	Municipal	Enclave	Si	Municipal	Si
Las Guareñas	Municipal	Enclave	Si	Municipal	SI
Las Pachecas	Individual	Individual	No	No	Si
Las Quinientas	Individual	Individual	No	Municipal	Si
Las Tablas	Municipal	Enclave	Si	Municipal	Si
Montealegre Alto	Individual	Individual	No	No	No
Polila	Municipal	Enclave	Si	Municipal	Si
Repastaderos	Municipal	Enclave	Si	Municipal	Si
Santa Rosa	Municipal	Enclave	Si	Municipal	Si
Torrecera Baja	Municipal	Enclave	No	Municipal	Si

Recogida de Residuos Sólidos Urbanos

Se trata de un servicio de ámbito municipal bastante generalizado al extenderse a la mayor parte de los asentamientos y, sobre todo, a los de mayor extensión.

Todos los que cuentan con este servicio (a excepción de la Barriada de El Cuervo) lo llevan a cabo selectivamente, segregando residuos sólidos y envases de plástico (contenedor amarillo), aunque son pocos los que tienen recogida específica de vidrio y papel (Cuartillos, Gibalbín, Cañada del León - Rajamancera).

Equipamientos.

Entre los primeros cabe señalar al educativo, asistencial, deportivo, sanitario y recreativo (parque infantil); mientras que los segundos se reducen a religioso, comerciales y restauración.

Las barriadas rurales presentan un nivel de dotaciones variable en función de su grado de consolidación y volumen de población, de ahí que Gibalbín, Cuartillos y Las Tablas tengan hasta la mitad de las dotaciones consideradas y haya núcleos que no dispongan de ningún tipo de equipamiento y deban utilizar los que se encuentran en sus proximidades. En este caso, el nivel de cobertura de los servicios imprescindibles de la población depende más de la accesibilidad y articulación con Jerez.

El nivel de equipamiento de los asentamientos considerados es el siguiente:

- El equipamiento más habitual tiene gestión privada y es la restauración (venta, bar o restaurante), símbolo de la aparición de nuevas funcionalidades en los núcleos donde existía una especialización agraria.
- Por el contrario, el comercio está poco extendido y vinculado a pequeñas tiendas que prestan un servicio de primera necesidad, limitándose también a los grandes núcleos, ya que son a la postre los que ofrecen una demanda de consumo.

Los equipamientos educativo y sanitario se concentran en pocos núcleos y la educación sólo es ofertada hasta los 12 años de edad, excepto en Cuartillos que también tiene clases del 1º Ciclo de la ESO, lo que provoca muchos desplazamientos diarios de escolares.

	Equipamientos								
	Público				Privado				
	Educativo	Recreativo	Asistencial	Deportivo	Sanitario	Centro de Barrio	Restauración	Comercial	Religioso
Añina									
Baldío - Gallardo							X		
Barriada de El Cuervo								X	
Barriada de la Inmaculada		X					X		X
Cañada de Puerto Real									
Cañada del Carrillo									
Cañada del León - Rajamancera	X	X		X		X	X	X	
Casas de Magallanes							X		
Cuartillos	X	X	X	X	X	X	X	X	X
El Juncal de Albadalejo									
El Mojo	X							X	
Gibalbín			X	X	X	X	X	X	X
Las Guareñas							X		
Las Pachecas									
Las Quinientas									
Las Tablas	X	X	X	X		X			X
Montealegre Alto									
Polila							X		
Repastaderos	X	X				X		X	
Santa Rosa									
Torrecedera Baja		X		X			X		

El equipamiento sanitario se reduce a un consultorio en Gibalbín, debido a su lejanía de la cabecera, y un pequeño centro de salud en Cuartillos, que da servicio a gran parte de los núcleos cercanos.

Situación urbanística.

El Plan General Vigente, cataloga como Núcleo Rurales en Suelo No Urbanizable a aquellos asentamientos espontáneos, de carácter rural, irreversibles, a los que reconoce un diferente nivel de consolidación:

- Consolidados: Cuartillos y Gibalbín.
- Semiconsolidados: Rajamancera – Cañada de León, Repastaderos, Las Tablas.
- Huertos de Ocio: Las Pachecas - Zarandilla y Prados de Montealegre.

El criterio de ordenación es contener su crecimiento, impidiendo la implantación de industrias y segundas residencias, y aceptar, con condiciones, la construcción de viviendas para residentes, o descendientes directos, y servicios de pequeño comercio.

Esto supone que, el resto de enclaves identificados se mantiene, por tanto, fuera de ordenación.

Incidencia Ambiental.

La incidencia ambiental de los enclaves deriva fundamentalmente de la conjunción entre:

- La indudable importancia del proceso y su repercusión territorial.
- Las diferentes situaciones que plantea en función de sus características locales (tipológicas, morfológicas, de borde, etc).
- Las sucesivas actuaciones en infraestructuras y servicios básicos.

Incidencia sobre el medio natural.

Efectos sobre el medio físico.

Los impactos están relacionados con el ciclo del agua, y suelen depender de tres factores:

- El nivel de dotación de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento.
- La interacción con las aguas superficiales.
- La vulnerabilidad de los acuíferos, y el uso del agua subterránea.

Los principales problemas sobre el ciclo del agua se concentran en los asentamientos que no disponen de depuración y presentan sistemas individuales de saneamiento (Cañada del Carrillo, Montealegre Alto, El Chaparrito, Casas de Magallanes, Cañada de Puerto Real, El Juncal de Albadalejo y Las Quinientas), especialmente cuando éstos se emplazan sobre acuíferos. De menor magnitud son los problemas de abastecimiento, dado que la mayor parte de los núcleos urbanos se encuentran dentro de los sistemas municipales.

Las incidencias sobre las aguas superficiales están vinculadas a la inundabilidad del Guadalete. Dicho riesgo supone una importante limitación para el enclave de Las Pachecas, localizado en la llanura inundable y sometido periódicamente a las avenidas del río. El riesgo hídrico en el resto de núcleos rurales se reduce a procesos de encharcamiento edáfico asociado al drenaje deficiente de algunos sectores de la vega y los fondos de valle campiñeses, valorándose en conjunto su peligrosidad como baja.

Incidencia en el medio

	Estructura urbana	Afección aguas superficiales	Afección aguas subterráneas	Otras afecciones ambientales
Añina	Concentrada	Baja	-	
Baldío - Gallardo	Dispersa	Baja	-	
Bda. de La Inmaculada	Concentrada	Baja	U.H. Jerez-Guadalcaçin	
Barriada de El Cuervo	Lineal	Baja	U.H. Lebrija	
Cañada de Puerto Real	Lineal	Alta (abastecimiento irregular desde el canal de regantes)	U.H. Puerto Real-Conil	
Cañada del Carrillo	Lineal	Baja	U.H. Puerto de Santa María	
Cañada de León -R	Mixta (lineal y concentrada)	Baja	U.H. Aluvial del Guadalete	
Casas de Magallanes	Mixta (lineal y en parcelación)	Alta (sobre el DPH del arroyo de Vico)	Recursos subterráneos locales	Bordes urbanos con zonas forestales
Cañada del Carrillo	Lineal	Baja	U.H. Puerto de Santa María	
Los Cuartillos	Lineal	Media-baja (bordes urbanos puntuales en cabeceras de barrancos)	-	Bordes urbanos con zonas forestales
Juncal de Albadalejo	Lineal	Alta (vertido directo a cauce)	U.H. Jerez-Guadalcaçin	
El Mojo	Lineal	Media (drenaje deficiente y riesgo de encharcamiento)	-	
Gibalbín	Lineal	Baja	-	
Las Guareñas	Lineal	Alta (sobre el DPH del arroyo del Cuerpo-Hombre)	Recursos subterráneos locales	Bordes urbanos con zonas forestales
Las Pachecas	Parcelación	Muy alta (en zona inundable del río Guadalete)	U.H. Aluvial del Guadalete	
Las Quinientas	Lineal	Alta (abastecimiento irregular desde el canal de regantes)	U.H. Aluvial del Guadalete	
Las Tablas	Mixta (lineal y concentrada)	Baja	-	
Montealegre alto	Parcelación	Baja	U.H. Aluvial del Guadalete	
Polilla	Concentrada	Baja	-	
Repastaderos	Lineal	Baja	U.H. Aluvial del Guadalete	
Santa Rosa	Lineal	Baja	U.H. Aluvial del Guadalete	Proximidad a las áreas industriales de Jerez
Torredera Baja	Concentrada	Baja	U.H. Aluvial del Guadalete	Bordes urbanos con zonas forestales

FUENTE: Elaboración propia

Las afecciones sobre cauces y riberas se concentran en Las Guareñas y Casas de Magallanes, cuya estructura lineal urbana se adapta en parte a las márgenes fluviales. Si bien en este caso el riesgo de inundación es bajo, introducen presión sobre las riberas vinculada al riesgo de vertidos y a la alteración del régimen natural de las corrientes.

Efectos sobre el medio biótico.

Pueden resumirse en dos modalidades:

- Pérdida de valores ambientales por contacto y presión de los asentamientos.
- Riesgo de incendios.

De los 21 enclaves analizados, únicamente 4 (Casas de Magallanes, Las Guareñas, Los Cuartillos y Torredera Baja), establecen contactos netos y directos con espacios forestales.

La siniestralidad sobre estos sectores resulta poco significativa, en gran medida gracias al propio emplazamiento de los núcleos urbanos, en extremos colindantes pero no forestales. La interfaz entre los terrenos forestales y las tramas urbanas no presentan medidas de prevención o defensa frente a incendios.

Incidencia paisajística.

Los impactos están asociados a la desestructuración de los bordes urbanos y la interfaz con el medio rural, las cuales suelen establecerse a través de las traseras de parcelas y edificaciones. La intensidad de los efectos está en función de:

- El grado de consolidación de los núcleos y barriadas, ya que, normalmente, una mayor evolución conlleva un mayor tratamiento del espacio público y los bordes.
- La tipología de la edificación y la morfología del enclave. Aunque en los asentamientos lineales, mayoritarios en el municipio, pueden coincidir zonas centrales, con límites bien definidos e integrados, junto a áreas más dispersas y transiciones con mayores niveles de desestructuración.
- La dinámica y tipo de crecimiento de los enclaves. El predominio de edificación de autoconstrucción y con espacios comunes descuidados introducen desorden en el paisaje urbano, incrementado incluso por la coexistencia de usos no residenciales, fundamentalmente agrarios, y en menor medida, industriales y de servicios.
- La calidad del paisaje en su entorno más próximo y la fragilidad de sus valores formales (hitos geográficos, arroyos, riberas, enclaves forestales, etc) y patrimoniales (cortijos y edificaciones rurales tradicionales).
- La proyección visual sobre el territorio que, aunque moderada para la mayoría de los enclaves, es destacada en los asentamientos situados en coronaciones de relieve (Los Cuartillos, Barriada de El Cuervo, Mesas de Santa Rosa), o en laderas más expuestas (El Mojo, Cañada de León, Montealegre o Las Pachecas) donde adquieren un mayor peso en la escena.

Incidencia en el paisaje

	Estructura urbana	Vías pecuarias	Paisaje y visibilidad	Desestructuración de borde
Añina	Concentrada	Si	Media-baja	Media-baja
Baldío - Gallardo	Dispersa	Si (Mixta)	Baja	Moderada
Bda. de La Inmaculada	Concentrada	Si	Media	Moderada
Barriada de El Cuervo	Lineal	No	Media-alta	Moderada
Cañada de Puerto Real	Lineal	Si (Mixta)	Media	Alta
Cañada del Carrillo	Lineal	Si (Mixta)	Media	Moderada
Cañada de León -R	Mixta (lineal y concentrada)	Si	Media-alta	Alta
Casas de Magallanes	Mixta (lineal y en parcelación)	Si (Mixta)	Media	Alta
Cañada del Carrillo	Lineal	Si (Mixta)	Media	Moderada
Los Cuartillos	Lineal	Si	Media-alta	Moderada
Juncal de Albadalejo	Lineal	Si	Baja	Alta
El Mojo	Lineal	Si	Media-alta	Alta
Gibalbin	Lineal	Si	Media	Moderada
Las Guareñas	Lineal	Si	Media	Alta
Las Pachecas	Parcelación	Si (Mixta)	Media-alta	Alta
Las Quinientas	Lineal	No	Media	Alta
Las Tablas	Mixta (lineal y concentrada)	Si (Mixta)	Media-baja	Moderada
Montealegre alto	Parcelación	No	Media-alta	Alta
Polilla	Concentrada	No	Media-baja	Baja
Repastaderos	Lineal	Si	Media	Baja
Santa Rosa	Lineal	Si (Mixta)	Media-alta	Alta
Torrecedera Baja	Concentrada	No	Baja	Muy baja

FUENTE: Elaboración propia

Como consecuencia de las características del proceso, con desarrollos lineales apoyados en vías de comunicación, constituyen paisajes urbanos muy visibles desde las carreteras, sobre las que trasladan las principales incidencias paisajísticas.

El poblamiento se presenta en tramos continuos y alargados de diferentes carreteras, por medio de travesías edificadas en ambos márgenes, o a través de caminos que parten de éstas y dan acceso a parcelas y viviendas.

Sus fachadas expuestas hacia estos ejes viarios ofrecen su imagen más frecuente y habitual, marcada, salvo excepciones (enclaves más recientes de 2ª residencia compuestos por chalets en parcelas aisladas de mayor tamaño: Casas de Magallanes, Las Guareñas, etc) por su fuerte carácter rural y tradicional.

La estructura urbana de los asentamientos y su relación con las carreteras permite establecer una clasificación de las mismas:

Tipología	Núcleos y barriadas rurales
Núcleos en estructura lineal con travesía de carretera	Barriada de El Cuervo, Barriada de La Inmaculada, Cañada de El Puerto, Gibalbin, Las Quinientas, Los Cuartillos
Núcleos con estructura lineal apoyada en viarios que parten de carreteras	Baldío Gallardo, Cañada de León - Rajamancera, Cañada del Carrillo, Casas de Magallanes, El Chaparrito, El Mojo, Juncal de Albadalejo, Las Guareñas, Repastaderos
Núcleos en estructura concentrada	Añina, Las Tablas, Torrecedera Baja
Parcelaciones y parcelaciones agrarias	Las Pachecas, Montealegre Alto

FUENTE: Elaboración propia

b.2. Edificación aislada.

(...)

c) Infraestructuras y equipamientos

c.1. Comunicaciones.

(...)

Vías pecuarias.

La red de vías pecuarias en el término de Jerez es extensa, con 458'22 km, según recoge el Proyecto de Clasificación del municipio de 1.948 y se estructura en los siguientes tipos de vía:

Tipo de vías		
Rango	Longitud (km)	Porcentaje
Cañada	402,6	87,9
Colada	19,4	4,2
Cordel	8,9	1,9
Vereda	24,6	5,4
Otros	2,7	0,6

Esta longitud total incluye vías consideradas por el Proyecto Innecearias (17,11 km) o Dudosas (8,33 km), sin información suficiente, que quedarán fuera de la red utilizable, y que suman.

Como muestra la clasificación, en el término municipal de Jerez el tipo de vía pecuaria predominante son las Cañadas, sean Reales o no, lo que hace que la anchura media de la red se eleve considerablemente estando alrededor de los 50 metros.

Anchura de las vías

Anchura	Longitud (km)	Porcentaje
Menos de 25	28,2	6,2
De 25 a 49	10,8	2,3
De 50 a 74	254,8	55,6
De 75 a 149	151,2	33,0
De 150 a 175	13,2	2,9
TOTAL	458,2	100,00

La estructura radial de la red en torno al núcleo principal, lo que unido al hecho de que las Cañadas y Cañadas Reales sean mayoritarias (éstas últimas conectan espacios interprovinciales muy distantes entre sí, a veces de hasta más de 500 kms), indica que Jerez era un punto importante no solo de paso ganadero, sino también poseedor de una abundante cabaña ganadera en el propio territorio.

Sin embargo, la problemática que le afecta es amplia e intensa, como recoge el Diagnóstico de Vías Pecuarias del Término Municipal (Ayuntamiento de Jerez), con procesos que limitan o anulan, no sólo su capacidad de acoger los usos tradicionales (tránsito de ganado) a los que estaba destinada, cada vez menos demandados, sino también su reorientación a nuevas utilidades como soporte de uso público o elemento diversificador de la biodiversidad o del paisaje del territorio.

Estado y situación de las vías

Situación	Estado	Longitud (km)	Porcentaje
Dudosa		8,3	1,8
Innecesarias		17,1	3,7
	Cultivos	23,7	5,2
Intransitables	Sin traza	61,1	13,3
Ocupadas	Asentamientos	44,4	9,7
	Cultivos	111,7	24,4
	Infraestructuras	140,5	30,7
Original	Libre	51,4	11,2
TOTAL		458,2	100,0

- Ocupadas por infraestructuras, en la mayoría de los casos se trata de carreteras, ya que todas ellas afectan a la red pecuaria de una forma u otra, entre las que destacan los principales ejes viarios, apoyados en amplios tramos sobre vías pecuarias: A-4, de la Carretera de Arcos, Carretera de Morabita, Carretera de Gibalbín, de la A-2304 en la Sierra, o incluso, de la Autopista AP-4. Además, hay otras infraestructuras, como canales de riego, torretas eléctricas, postes de teléfono o vallas publicitarias... presentes en las Vías.

Generalmente junto a la ocupación por infraestructura coincide la usurpación del resto de la vía por cultivos, de forma que en la mayoría de los casos no hay espacio disponible para instalar un carril con el que recuperar la funcionalidad del trazado pecuario.

- Ocupadas por usos agrícolas, ya sea para el cultivo o para el trazado de caminos, de forma que el ancho original ha quedado reducido a un estrecho carril para circular. En muchos casos, el tránsito no es posible por la existencia de vallados o cierres.
- Ocupadas por asentamientos de diversa índole, que van desde núcleos tradicionales consolidados (dentro y fuera del Suelo Urbano), a grupos de viviendas, viviendas aisladas y, también, a todo tipo de instalaciones agrarias (naves, edificación auxiliar...). Este proceso, registrado tradicionalmente en la mayor parte de los asentamientos del municipio, se mantiene aún activo en algunos de ellos donde no se ha detenido la implantación de edificaciones durante los últimos años.
- El abandono y pérdida de trazado de vías que han sufrido una ocupación tal que no se encuentran vestigios de traza que indiquen por donde podría discurrir, ya que sus referencias en cartografía y sobre el terreno se encuentran perdidas.
- Elementos auxiliares. Este proceso afecta también a los elementos auxiliares (descansaderos, abrevaderos...), alterados y degradados por la implantación de usos incontrolados (vertederos, escombreras, edificación...).

c.2. Energía.

(...)

c.3. Abastecimiento y Saneamiento.

Abastecimiento.

El agua distribuida que abastece a las poblaciones del término municipal procede de dos sistemas complementarios: El Sistema de Tempul y el de Zona Gaditana y la gestión del servicio corresponde a la empresa municipal Aguas de Jerez.

El Sistema del Tempul.

Sus recursos proceden de la captación en el Manantial de Tempul y aporta aproximadamente el 9% del volumen total necesario para el abastecimiento del término municipal.

La conducción principal parte desde el manantial, ubicado en el término municipal de San José del Valle y discurre hacia el oeste, paralela a la carretera A-2003, hasta en depósito regulador situado en la ciudad (Zona San Juan de Dios – Zoológico).

Esta atiende a los núcleos situados en la carretera (La Barca de la Florida, Mesas del Corral) y, a través de ramales secundarios, a núcleos situados al norte (Majarromaque) y

al sur (San Isidro del Guadalete, Torreceras Alta y Baja, Torno, Rajamancera, La Ina, Repastaderos – Las Pachecas, Lomopardo). Está en ejecución la conexión del núcleo Las Guareñas.

Zona Gaditana.

El Sistema Zona Gaditana se abastece de los embalses de Zahara, Bornos, Arcos, Hurones y Guadalcaçín II, de la cuenca del Guadalete, y aporta el 91% de la demanda de abastecimiento en el término. En circunstancias de sequía se han habilitado recursos procedentes de pozos existentes o de nueva construcción, como los de El Sotillo o los habilitados en los Arroyos del Infierno y de la Zorra.

El sistema de captación, potabilización y distribución en alta incluye dos Estaciones de Tratamiento de Aguas Potables (ETAP), de las cuales solo una está situada dentro del término municipal, en Cuartillos.

La conducción principal conecta las fuentes del sistema con la ETAP de Los Cuartillos y los depósitos de regulación localizados en el Cerro de San Cristóbal y, a partir de ellos, se realiza la distribución a los distintos núcleos.

- Jerez Ciudad, Montealegre y Los Cuartillos.
- Ramal norte hacia Gibalbín, pasando por Estella, Gibalbín, Torremelgarejo, Nueva Jarilla y Barriada de la Inmaculada.
- Ramal noroeste, hacia Mesas del Asta y Trebujena.
- Ramal suroeste: Polila, Las Tablas, Añina
- Está prevista la conexión de El Mojo y Baldío Gallardo.

En general las redes de distribución establecidas en los núcleos, son de tipología mallada, posibilitando con ello, suministro alternativo a las distintas calles o zonas ante incidencias por intervenciones programadas o averías.

Tras la finalización de las obras que actualmente se llevan a cabo para incluir en la red a varios núcleos que aún no están conectados, las necesidades de abastecimiento de aguas en el término de Jerez estarán cubiertas en todos los núcleos del municipio.

Saneamiento.

La principal depuración de aguas residuales se produce mediante su tratamiento en la EDAR Guadalete, situada junto al río al sur del casco urbano y recibe las aportaciones de la capital y las de sus núcleos más cercanos: Estella del Marqués, Montecastillo, El Portal, Guadalcaçín, La Corta y Los Albarizones.

Con la entrada en funcionamiento de esta planta depuradora, y las restantes contempladas en el Plan de corrección de Vertidos en la cuenca del río Guadalete, se contribuye de manera decisiva a su recuperación. Para ello, la EDAR Guadalete depura no solo la carga contaminante constante a lo largo del año, sino también un notable incremento asociados en la época de vendimia, que supone un incremento de comparable a una población de 776.400 habitantes originada por actividades domésticas, conforme a criterios de la CEE.

El agua tratada, salvo la reutilizada para la limpieza de la EDAR y riegos de zonas verdes y equipamientos se vierte al río, por su parte, los lodos generados por la depuración son reutilizados en agricultura. Los lodos producidos en el término son transportados a la EDAR Guadalete y desde allí a la planta de tratamiento de residuos sólidos urbanos Las Calandrias, a 3 km al sur de la EDAR.

Los restantes núcleos disponen de tratamiento de depuración independiente o autónomo:

- Pretratamiento, biodiscos, decantación secundario y lodos: La Barca de la Florida, El Torno, Torrecera Alta y Nueva Jarilla.
- Desbaste, Rototamiz y FDD: San Isidro del Guadalete.
- Desbaste y FDD: Majarromaque, Torremelgarejo, Cuartillos, Lomopardo, Gibalbín, Bda. La Inmaculada, Mesas de Asta, Mesas del Corral, Las Tablas, Polila, Añina, Repastaderos- Pachecas, La Ina, Rajamancera, Cañada del León, Mesas de Santa Rosa, Pozo Romano.
- En ejecución Desbaste y FDD: La Guareña, El Mojo y Baldío Gallardo.

c.4. Uso público.

(...)

2.1.5 PAISAJE

(...)

c) Recursos y singularidades del paisaje

(...)

c.11 Vías pecuarias.

Son elementos, que por su carácter público y extenso recorrido en el término, ofrecen amplias posibilidades de intervención sobre el paisaje, limitadas parcialmente por su ocupación o falta de traza definida. Entre las múltiples funciones paisajísticas que cumplen o son susceptibles de cumplir destacan:

- Su función en la accesibilidad a los paisajes y en la lectura e interpretación del territorio, similar al que desempeñan las carreteras y el resto de vías de comunicación.
- Su propia entidad como hitos de diversidad. La presencia de lindes y formaciones forestales en sus límites introduce en muchas ocasiones, especialmente en las campiñas agrícolas más deficitarias en hechos diferenciales, rasgos de naturalidad que les confieren mayor personalidad.
- Su función añadida en la conexión de espacios singulares o de interés paisajístico (enclaves forestales, riberas, dehesas, etc) y su papel como elementos canalizadores de las relaciones entre ecosistemas y hábitats naturales.

- Su función dentro de la red de hitos panorámicos. En su recorrido transcurren por lugares altos que ofrecen vistas panorámicas de su entorno, y son por tanto susceptibles de actuar como miradores acondicionados para el consumo del paisaje.

El tratamiento paisajístico de las vías pecuarias en la ordenación urbanística debe estar por tanto orientado a promover dichas funciones, o al menos, garantizar su disponibilidad para actuaciones futuras. Su capacidad de estructuración territorial depende de una serie de factores:

- Su relación con el resto de vías de comunicación y elementos básicos en la ordenación del municipio, en particular el río Guadalete.
- La amplitud y valor de los paisajes que recorren, así como sus interrelaciones con sus hitos y singularidades más destacadas (riberas, escarpes fluviales, recursos etnográficos, lagunas, etc).
- Su estado, transitabilidad y continuidad.
- Su potencial de vistas y accesibilidad a lugares altos e hitos panorámicos.

Atendiendo a dichos factores se señalan a continuación las vías pecuarias y ejes con mayor capacidad de estructuración territorial y mayores funciones paisajísticas:

Eje Guadalete – San Cristóbal-Balbaína

Cañada del Carrillo.
Vereda de la Sierra de San Cristóbal.
Cañada de Huertas.

Eje Viñedo – Marismas de Tabajete – Mesas de Asta – Marismas de Rajoldabas

Cañada del Amarguillo.
Cañada de María Hernández, Maricuerda y Tabajete.
Cañada Real Ancha o de Janina.
Cañada de Juana de Bargas.

Eje Norte – Sur

Cañada de Puerto Real a Paterna.
Cañada de Lomopardo o de Medina.
Cañada de León o de Cuerpo de Hombre.
Cañada Real de Albadalejo y Cuartillos.
Cañada del Vico o de las Mesas.

2.1.6 ANÁLISIS DE ÁMBITOS URBANOS.

a) **Las ampliaciones de la cabecera municipal**

(...)

a.3. Albadalejo-Caulina.

Valores naturales y paisajísticos.

- Arboleda adulta y singular en líneas y manchas en Albadalejo.
- Paisaje rural característico en Albadalejo.

Condicionantes.

- Drenaje deficiente y riesgos de encharcamiento entre la cañada de Albadalejo y la Autopista.
- Riesgo de inundación asociado al colector de drenaje principal de Caulina. Problemas de obstaculización al drenaje en avenidas por parte de infraestructuras lineales.
- Presencia de actividades nocivas e insalubres (vaquerías) en Caulina.

Criterios.

- Tratamiento paisajístico del borde urbano hacia la AP-4.
- Tratamiento paisajístico del acceso Este a la ciudad.
- Potenciación de las márgenes del colector de drenaje transversal (arroyo) como eje estructurante del ámbito. Naturalización del cauce del arroyo, fomento de las potencialidades naturalísticas de riberas y márgenes y destino preferente a espacios libres.
- Adopción de modelos de urbanización compatibles con la recarga del acuífero por infiltración del agua de lluvia.

(...)

a.5. Ctra. De Morabita-Trebujena.

Valores naturales y paisajísticos.

- Paisaje característico de campiña cerealista, sin singularidades o elementos de diversidad.
- Interés panorámico de algunos lugares altos del borde urbano.
- Hábitat de interés para el cernícalo primilla.

Condicionantes.

- Cuenca vertiente del arroyo de la Cañada de Guadabajaque. Arroyo que presenta problemas de inundación en el tramo fluvial precedente a la ciudad y la travesía urbana tampoco está exenta de problemas relacionados con el drenaje

(...)

Criterios.

- Diseño de la red de pluviales y del drenaje de la superficie urbanizable con el objeto de no potenciar las escorrentías hacia la red hidrológica y los problemas de inundación en la cañada de Guadabajaque.

- Definir criterios paisajísticos y de integración para la ordenación del espacio en una fase posterior, una vez planteadas las alternativas urbanísticas más convenientes para posibilitar la cohesión y funcionalidad urbana entre las posibles extensiones, la periferia industrial y el corazón residencial de la ciudad.

a.6. Oeste-Ctra. Sanlúcar de Barrameda.

Valores naturales y paisajísticos.

- Paisaje característico de campiña cerealista, sin singularidades o elementos de diversidad.
- Interés panorámico de algunos otros campiñeses.
- Potencialidad ambiental de la Cañada de Guadabajaque.

Condicionantes.

- Cañada de Guadabajaque: amplia vaguada (aproximadamente 200 m) con riesgo de inundación y elevada susceptibilidad al encharcamiento superficial y edáfico.
- Suelos de la Cañada con aptitud geotécnica muy deficiente. Encharcamiento, hidromorfía, expansividad de las arcillas, suelos con elevado contenido en materia orgánica, depósitos superficiales de vertidos y escombros, etc. definen un área problemática.
- Pendientes medias del 8 – 10% y algunos sectores con pendientes del orden del 15% en las Veinticinco, cerro del Burro, etc.
- Ciertas interrelaciones visuales y paisajísticos, todavía inciertas, entre el borde urbano actual, bastante degradado y perfilado por traseras industriales y bodegas, y la nueva Ronda Oeste (en construcción).

Criterios.

- Diseño de la red de pluviales y del drenaje de la superficie urbanizable con el objeto de no potenciar las escorrentías hacia la red hidrológica y los problemas de inundación en la cañada de Guadabajaque.
- Solución del drenaje de la cañada de Guadabajaque. Consideración de su potencialidad como corredor verde, bajo una propuesta que promueva acciones de naturalización de cauces y riberas y de recreación de ambientes forestales y espacios libres.
- Definir criterios paisajísticos y de integración para la ordenación del espacio en una fase posterior, una vez planteados tanto el modelo de crecimiento urbano como las alternativas urbanísticas más convenientes para posibilitar la cohesión y funcionalidad urbana entre las posibles extensiones, la periferia industrial y la trama urbana.

a.7. Torrox-Carrillo.

(...)

Condicionantes.

(...)

- Elevado riesgo de inundación en las márgenes de la Cañada de Carrillo.

(...)

2.5 ANALISIS URBANÍSTICO DEL PLAN VIGENTE

(...)

2.5.3 LAS MODIFICACIONES DEL P.G.M.O. DE 1995.-

(...)

- Modificación Puntual nº 7: Mesas de Asta y El Portal.

Se trata de una modificación con dos temas que afectan a los núcleos de Mesas de Asta, donde se produce una reordenación de la Unidad de Ejecución propuesta para respetar el trazado de la Cañada y el Descansadero existente, y El Portal, donde se plantea un crecimiento muy contenido destinado a viviendas.

La Aprobación Definitiva se produce el 10 de julio de 2001.

(...)

2.7. ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y SECTORIAL

a) Planes urbanísticos

a.1. PGOU vigente.

(...)

La ordenación para cada una de las unidades y zonas es la siguiente:

Suelo No Urbanizable de Protección Especial.

(...)

Núcleos rurales.

Aquellos asentamientos espontáneos, de carácter rural, irreversibles, aunque con diferente nivel de consolidación. Consolidados (Cuartillos y Gibalbín), Semiconsolidados (Rajamancera – Cañada de León, Repastaderos, Las Tablas, El Boquete), Huertos de Ocio (Las Pachecas, Zarandilla y Prados de Montealegre).

El objetivo será contener su crecimiento, impidiendo la implantación de industrias y segundas residencias.

– Usos admisibles. Viviendas para residentes o descendientes directos, pequeño comercio.

(...)

Sistemas Generales en SNU

El objetivo será mantener la función que les asigna el Plan

- Sistemas de Espacios Libres: Forestal – Recreativo (La Suara, Las Aguilillas, Los Hurones y Cornisa de Lomopardo), Parques Fluviales (El Torno, Las Barca, La Cartuja, San Isidro, Majarromaque, Casa de La Tapa, La Grédula, Lomopardo, Torrecera, Torrecera Baja, Berlanguilla, La Suara), Recrativo Deportivo (El Circuito), Vías Pecuarias.
- Infraestructuras: Transportes (viarias, ferroviarias, Aéreas), telecomunicaciones, hidrológicas, eléctricas.
- Instalaciones de la Defensa Nacional.

(...)

a. 4. Planeamientos territoriales limítrofes

Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz

(...)

Se complementa dicha estructura con los planos de información y ordenación correspondientes. Analizada la documentación, cabría realizar las siguientes indicaciones:

a) Memoria de información

(...)

b) Memoria de ordenación.

(...)

Así mismo se echa en falta una mínima referencia a la ubicación de la nueva planta de residuos sólidos y la ordenación de los vertederos de escombros, dando la sensación con todo ello que la conciencia medioambiental del documento se circunscribe excesivamente en aspectos conservacionistas, (Parque natural, cautela de paisajes, cañadas etc), no entrando a proponer de forma contundente un modelo de desarrollo sostenible global.

(...)

b) Legislación sectorial

b.1. Dominios Públicos.

(...)

Vías Pecuarias.

Normativa

Ley 3/1995 de Vías Pecuarias y Decreto 155/1998 por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Competencia Autonómica

Afección

La presente ley establece para las vías pecuarias el carácter de bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas, las cuales deben perseguir los siguientes objetivos:

- Conservarlas y protegerlas en su integridad, aunque se contemplan y regulan ocupaciones temporales (en un plazo no superior a 10 años) y aprovechamientos de los sobrantes
- Garantizar su uso público.

Se entienden por vías pecuarias las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurriendo tradicionalmente el tránsito ganadero. Así mismo podrán ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales, e inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto al medio ambiente, al paisaje y al patrimonio cultural y natural.

Cuando el desarrollo de estos usos compatibles es consecuencia de una actividad colectiva y organizada, requerirá autorización previa de la Consejería de Medio Ambiente, y si la actividad conlleva la instalación de equipamientos, se requerirá informe al ayuntamiento, debiendo ser en todo caso dichos equipamientos desmontables, además de garantizar la integridad de la vía pecuaria.

Con carácter excepcional, y para uso específico y concreto, Medio Ambiente podrá autorizar la circulación de vehículos motorizados que no sean de carácter agrícola, siempre que no se circule en el momento de transitar el ganado, y siempre que no sean vías pecuarias declaradas de especial importancia.

Respecto a la naturaleza jurídica de estas vías, “son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables”.

En relación con la modificación del trazado de las vías pecuarias como consecuencia de

una nueva ordenación territorial o por la realización de obras públicas, se deberá contemplar un trazado alternativo de la vía pecuaria alterada, así como su forma de ejecución.

(...)

2.8 DESCRIPCIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA DEL NÚCLEO PRINCIPAL

2.8.1 INTRODUCCIÓN. IMPLANTACIÓN DEL NÚCLEO

2.8.4 DESCRIPCIÓN DE ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO (ZONAS DE ORDENANZA)

En este capítulo se hace un análisis de la Calificación de Suelo en el Núcleo Principal, y se describe cómo se distribuyen los usos a través de las áreas homogéneas.

(...)

Zona de Ordenanzas 4. “Residencial Agrupada”:

(...)

CAÑADA DE MIRAFLORES

- **Subzona 4.M, “Cañada de Miraflores”.** Asentamiento lineal en la cañada, cuyo trazado se superpone con el de la carretera del Calvario al este del núcleo. Reconocida como suelo urbano desde el PGOU-84, consta de una serie de viviendas de autoconstrucción aún sin legalizar cuya disposición, morfología, tipología y precariedad urbanística, dificultan su integración en un adecuado desarrollo.

(...)

2.8.5 ANÁLISIS DE LOS NUEVOS CRECIMIENTOS EN LA PERIFERIA

(...)

El desarrollo efectivo de los distintos sectores y áreas del SUP y el SUNP respectivamente en el PGMO de 1995 ha tenido las siguientes características:

(...)

- Sector 33. “Ciudad del Transporte”.

(...)

El frente de contacto con la Cañada Ancha y el núcleo de Guadalcaçín se ha resuelto por medio de una zona verde lineal que ensancha la propia Cañada y un vial paralelo a la misma que hace de articulador de la trama ortogonal a él que da acceso a las ya mencionadas manzanas.

2.9 ANÁLISIS DEL CONTACTO DEL NÚCLEO PRINCIPAL CON SU ENTORNO

2.9.1 ÁREA 1: PINOSOLETE

(...)

c) Situación y potencialidad respecto al esquema viario y de infraestructuras

(...)

Viales secundarios, caminos, cañadas e Hijuelas:

- Hijuela del Pino Solete: Recorre la zona en dirección Norte-Sur partiendo del contacto con la hijuela Geraldino al Norte del Área hasta la Carretera del Portal.

- Hijuela de Geraldino: Parte del contacto con la Hijuela de Pino Solete y desciende en dirección Sur pasando por la barriada Geraldino hasta llegar a la Hijuela de La Granja

- Hijuela de La Granja: Atraviesa la Zona de Oeste a Este desde la hijuela de Pinosolete bordeando la delimitación del PERI de Pago Solete Bajo hasta la barriada de la Corta.

(...)

2.9.3 ÁREA 3: ALBALADEJO- CAULINA

(...)

c) Situación y potencialidad respecto al esquema viario, de comunicaciones y a las infraestructuras.

(...)

Viales secundarios, caminos, cañadas e hijuelas: destaca la presencia de la Cañada Real de Albadalejo-Cuartillos que desde Estella pasa por el límite Este de la UE 8F1 hasta la Ctra. De Arcos, coincidiendo posteriormente su trazado con el de la Ctra. CA-0435 hasta Guadalcaçín. Y la Cañada de la Feria que coincide con el acceso Norte de la Autopista.

(...)

d) Situación y potencialidad respecto al sistema de espacios libres y equipamientos

(...)

Al Sureste del Área se encuentra el Parque forestal-recreativo de la Cornisa de Lomopardo,

siendo relevantes la presencia de las cañadas de Albadalejo-Cuartillos y la Cañada de la Feria.

(...)

h) Caracterización de las construcciones existentes

(...)

Hay que destacar la ocupación que sufre la cañada de Albadalejo en su límite con la zona industrial UE 8F1 hasta la Ctra de Arcos.

i) Existencia de riesgo de formación de núcleos edificados irregulares

Es evidente que en la Colonia de Caulina la densidad de edificaciones existentes propician la formación cada vez más cercana a zona residencial que a la colonia agrícola pretendida en su origen. Así mismo los asentamientos en la Cañada de Albadalejo, en muchos casos chozas y en otros viviendas, también presuponen una realidad de asentamiento irregular.

j) Existencia de impactos sobre el medio natural o urbano

En la zona de Albadalejo son los asentamientos en la Cañada y el no desarrollo de la UE 8F1 los mayores impactos que se producen, siendo también necesario mencionar la situación de las vaquerizas cada vez más cercanas al Suelo Urbano.

(...)

2.9.4 ÁREA 4: NORDESTE

(...)

d) Situación y potencialidad respecto al esquema de espacios libres y equipamientos

Dentro del Área adquiere especial relevancia la vía parque propuesta sobre el trazado del ferrocarril Jerez-Almargen propuesta en el Área por el PGMO-95 dando continuidad a la Cañada de Espera, y el Arroyo natural que divide transversalmente el Área de Las Flores a Caulina.

(...)

2.9.5 ÁREA 5: NORTE-CTRA. MORABITA-TREBUJENA

(...)

c) Situación y potencialidad respecto al esquema viario, de comunicaciones y a las infraestructuras:

(...)

Viales secundarios, caminos, cañadas e hijuelas: también como radiales se sitúan el camino de Mesas de Sta. Rosa y el Camino de Robotún.

(...)

2.9.6 ÁREA 6: OESTE-CTRA. SANLUCAR

(...)

c) Situación y potencialidad respecto al esquema viario de comunicaciones y las infraestructuras

(...)

Viales secundarios, caminos, cañadas e hijuelas: Es de especial relevancia la Cañada de Guadabajaque-Corchuelo y Moro que sirve de límite Este del Área, destacando la hijuela de Rompecerones, que a modo de radial del núcleo separa el Área 7 del S.U.N.S de las Bodegas Real Tesoro, la Cañada del Carrillo situada en el límite Sur, y el camino de Carrahola que comunica las dos Cañadas al Sur de la Ctra. de Sanlucar.

(...)

d) Situación y potencialidad respecto al Sistema de Espacios Libres y Equipamientos

Es una zona muy vinculada al Sistema de Espacios Libres y Equipamientos principalmente porque su límite con el núcleo principal se produce a través de la Cañada de Guadabajaque donde se apoya al Norte la zona de Sistema General de Espacios Libres y Equipamientos sin desarrollar del Área 7 del S.U.N.S del PGMO-95. Esto se une a la presencia al Sur tras la actual Autovía A-4 del Sistema de Espacios Libres de la Laguna de Torrox y el Equipamiento público del campo de Golf, así como el trazado de la Cañada del Carrillo en la zona de unión entre la Ronda y la actual Nacional.

e) Situación y potencialidad respecto al esquema general de usos

Los usos principales que se determinan en las zonas límites del Área son, aparte de la zona de Espacios Libres y Equipamientos al Norte y la Cañada existente, usos bodegueros y de Actividades Económicas apoyados en la Nacional A-4 y la Ctra. de Sanlucar, apareciendo el uso residencial únicamente al Sur en el Área 10 Matacardillo integrado entre los Sistemas de Espacios Libres y Equipamientos de la laguna de Torrox y el campo de Golf.

f) Existencia de valores naturales y paisajísticos

La topografía del área está marcada por la presencia de la Cañada de Guadabajaque la cual recorre longitudinalmente el área a una cota muy baja en torno a los 12 m sobre el nivel del mar lo que hace que sea una zona propensa a inundarse en épocas de lluvias. Esto supone que desde la actual A-4 hasta la Cañada, donde se sitúan los Suelos urbanos o urbanizables del núcleo, el terreno cae con diferentes pendientes hacia la vaguada que forma la Cañada, propiciando vistas excelentes del paisaje Oeste del término.

Al Norte de la Ctra. de Sanlucar, la Ronda atraviesa el Cerro del Jopo del Burro, descendiendo hacia la cañada y hacia la carretera, la cual discurre entre éste cerro y el de la viña los Veinticinco.

Al Sur la presencia de los cerros de Colores, del Buey y de la viña los Veinticinco moldean el paisaje provocando una vertiente hacia la Cañada de Guadabajaque y otra hacia la Cañada del Carrillo y los llanos de Sta Isabel con rasantes del orden de los 7m sobre el nivel del mar y por tanto también inundables.

Son terrenos vinculados en la actualidad a la agricultura de secano con la presencia de alguna zona de viñedos, cuyas lomas y vaguadas proporcionan visuales paisajísticas interesantes.

(...)

h) Caracterización de las construcciones existentes

Existen pocas edificaciones en el Área siendo la más significativa el colegio situado en el cerro del Rancho de Colores, las ocupaciones en torno al descansadero de la Cañada de Guadabajaque, en la Ctra. de Sanlúcar, la Subestación de Sto. Domingo, la Gasolinera existente en el margen norte de la Ctra. de Sanlúcar y algunas chozas y construcciones irregulares apoyadas en el tramo Norte de la Cañada y en la Higuera de Rompecerones en las inmediaciones de las Bodegas de Real Tesoro.

i) Existencia de riesgo de formación de núcleos edificados irregulares

Exceptuando el caso indicado en el apartado anterior no existe tal riesgo.

j) Existencia e impactos sobre el medio natural o urbano

El principal impacto en este área lo produce la presencia de un “borde urbano” dando frente a la actual NIV en algunos casos consolidado desde hace tiempo, con predominio del uso Bodeguero o las Actividades Económicas que han provocado que la trasera de estos suelo, que además lindan con una cañada inundable, se hayan convertido en un borde poco agraciado que además conforman la fachada de la ciudad desde los accesos Oeste.

2.9.7 ÁREA 7: TORROX-CARRILLO

(...)

c) Situación y potencialidad respecto al esquema viario, de comunicaciones y de infraestructuras

(...)

Viario Secundario, caminos, cañadas e hijuelas:

- Los más relevantes en esta zona son la Cañada del Carrillo que es una de las pocas que se encuentra libre y manteniendo su trazado original como límite Sur del Área.

- La Cañada de Guadabajaque que recorre el límite Norte del Área integrándose a su paso con la Laguna de Torrox.

- Higuera de la Campana o las Coles que conecta la Cañada del Carrillo con el viario del Sector 20 en desarrollo, siendo el límite Este del campo de Golf, pasando a ser viario de borde de la ordenación residencial de Matacardillo y dividiendo las dos fases del proyecto que conforma la laguna de Torrox.

- Y la Higuera del Pozo de Torrox que también conecta la Cañada del Carrillo con la de Guadabajaque más al Sureste.

- Existen también algunos caminos privados de acceso a fincas que dada la gran extensión del Área y la poca infraestructura viaria existente toman mayor relevancia.

En cuanto a infraestructuras podemos destacar el Aliviadero de Torrox que mediante un túnel atraviesa la Loma del Toruño para desaguar la zona inundable de Torrox, siendo en la actualidad poco efectiva en épocas de fuerte lluvias por lo que se están desarrollando las obras de la primera fase de la laguna artificial de Torrox entre el Sector 20 y Matacardillo, y se tiene prevista una segunda fase proyectada dentro del Área de estudio a la que se la sumará la ejecución de un nuevo aliviadero de mayor capacidad que solucione la problemática existente.

También hay que tener presentes la existencia de la tubería de abastecimiento de CHG que une las depósitos de San Cristóbal con los de Cuartillos, y la que desde el Polígono Sur cruza el Área hasta unirse a la anterior en el polígono industrial El Portal.

d) Situación y potencialidad respecto al sistema de espacios libres y equipamientos

La Cañada del Carrillo al Sur y la de Guadabajaque al Norte son dos de los sistemas de espacios libres a destacar, incluyéndose su paso por los sistemas de espacios libres de los Sectores 19 y 20 y Área 10 Matacardillo en la que se sitúa la 1ª fase de la Laguna de Torrox. Así como el Sistema General de espacios Libres y Equipamientos que el PGMO-95 determinaba en el Área 8 "Playas de San Telmo" como fachada verde de la ciudad hacia la traza propuesta como ronda sur por el PGMO.

Como Sistema de equipamientos destaca el ya desarrollado Campo de Golf y la presencia de la Estación Depuradora de Aguas Residuales al Sureste junto al río.

e) Situación respecto al esquema general de usos

Los Usos generales que el PGMO-95 determina en las zonas límites del Área son el de Actividades Económicas para todo el polígono el Portal, el de Espacios Libres para la zona de la laguna de Torrox y del Área 8 Playas de San Telmo (integrada en el área de estudio), El de Equipamiento Público para el campo de Golf, la estación depuradora, concentrándose el uso residencial en la parte edificable de Matacardillo y en la Barriada del Portal.

Hay que comentar el uso como espacio libre público de la Cañada del Carrillo y la situación del Rancho de la Bola junto a la Barriada del Portal que pertenece al Ministerio de Defensa.

f) Existencia de valores naturales y paisajísticos

La situación y orientación del Área están muy vinculadas a la presencia de la Sierra de San Cristóbal al sur cuya silueta caracteriza el paisaje de la zona, siendo frontera del término con el Puerto de Sta. María y cumbre más alta en torno al núcleo.

La zona se caracteriza por la presencia de varios cerros y lomas que enriquecen el paisaje y que a su vez lo estructuran, la Loma del Toruño en continuidad con el Cerro de la Liebre y el Cerro de la Bola, de Norte a Sur. El Polígono El Portal, la depuradora y la Barriada del Portal al Este del resto del Área. Por otro lado la situación de la Cañada de Guadabajaque al Norte y la del Carrillo al Sur conforman dos suaves vertientes; una orientada al Norte con vistas hacia el Núcleo Urbano que es donde se sitúa la zona residencial de Matacardillo y gran parte del campo de Golf; y otra orientada al Sur hacia la Cañada del Carrillo donde se contemplan las mejores visuales de la Sierra de San Cristóbal y donde la campiña agrícola, característica del término, mejor se representa. Es de destacar en la Cañada del Carrillo su acceso desde la Carretera del Portal donde la arboleda existente en las dos vertientes y la topografía mas acuciada de San Cristóbal y del Cerro de la Bola suponen un valor a considerar. Y por supuesto el singular atractivo de la presencia del campo de Golf.

(...)

i) Existencia de riesgo de formación de núcleos edificados irregulares

Existen asentamientos puntuales en torno a la Cañada del Carrillo más vinculados a la vertiente de la Sierra de San Cristóbal.

(...)

2.10 ANÁLISIS DE LOS NÚCLEOS URBANOS FUERA DEL NÚCLEO PRINCIPAL

2.10.1. LA BARCA DE LA FLORIDA

(...)

b) Origen y evolución poblacional.

La Barca se asienta sobre un descansadero de ganado en la red de vías pecuarias y junto a un vado histórico del río Guadalete. Esta circunstancia, junto con la existencia de grandes explotaciones agrícolas en el entorno, produjo desde muy antiguo el asentamiento de numerosos jornaleros con sus familias que vivían dispersos por la zona. La construcción de la carretera a Cortes de la Frontera y el puente sobre el río potenciaron aún más estos asentamientos. Tal es así que en la primera mitad del siglo XX ya se redactan varios proyectos para la construcción de un grupo escolar que, sin embargo, no llegó a ver la luz hasta pasada la guerra civil.

De estas fechas existe un proyecto de poblado redactado por el arquitecto municipal. Desde el Ayuntamiento de la ciudad se instó al gobierno de la nación para que acometiera su construcción. El pueblo verá la luz a finales de los años cuarenta promovido por el Instituto Nacional de Colonización. El autor del proyecto fue Víctor D'Ors, urbanista de gran prestigio en su momento. Contaba en su inicio con un total de 306 viviendas, 86 para colonos y 220 para obreros.

(...)

c) Análisis de la ciudad producida y su problemática

(...)

c.3. Crecimiento urbano producido a lo largo de estos años.

El primer crecimiento importante del pueblo se desarrolla en los años setenta hacia el sudoeste, entre la calle Adelfa y la Ronda del Iryda. Durante los ochenta se produce una ampliación notable del pueblo en la zona norte de la carretera a Cortes y al oeste de la calle Cristina. Los noventa van a ser testigos de la práctica colmatación con edificaciones, fuera de la legalidad, de la cañada de Mesas del Corral. Desde la aprobación del Plan General vigente en el año 1995 se están desarrollando las Unidades de Ejecución previstas en la franja sudeste del poblado. En la finca Garrapilos y separado del núcleo de población se ha desarrollado un suelo para actividades económicas con un altísimo grado de ocupación.

(...)

2.10.4. LA INA

(...)

b) Origen y evolución poblacional.

(...)

En 1981 La Ina contaba ya con 975 habitantes que ascendían a 1.125 en 1991. En la actualidad la población ha decrecido hasta los 896 habitantes de los cuales 471 son hombres y 425 mujeres. Sin embargo, de esta cifra sólo corresponden al núcleo propiamente dicho 403 habitantes, el resto se localizan en asentamientos sobre cañadas. Las unidades familiares que residen ascienden a 306.

(...)

2.10.6. MESAS DE ASTA

(...)

c) Análisis de la ciudad producida y su problemática.

(...)

c.3. Crecimiento urbano producido a lo largo de estos años.

Tras la creación del primitivo poblado comenzó la autoconstrucción ilegal de nuevas viviendas; sus ocupantes carecían de la propiedad del suelo, de licencia de obra, etc. En líneas generales las nuevas construcciones se adaptaron a la ordenación del núcleo edificado. Al margen de esto, en una suave elevación de terreno próxima por donde discurre una cañada se han producido

numerosas ocupaciones de la misma con construcciones ilegales de viviendas unifamiliares aisladas.

(...)

d) Suelos urbanos no desarrollados y otros problemas urbanísticos detectados.

Dos son los problemas fundamentales que aquejan a Mesas de Asta:

En primer lugar, el encontrarse dentro de la delimitación de un yacimiento arqueológico que cuenta con declaración de Bien de Interés Cultural. Esto produce unas importantes servidumbres, así como una tutela especial por parte de la Dirección General de Bienes Culturales para toda actividad edificatoria.

En segundo lugar, Mesas de Asta se encuentra en una importante confluencia de vías pecuarias, lo que limita sensiblemente la capacidad de expansión del poblado. De hecho, el único desarrollo residencial planificado mediante una unidad de ejecución, ya desde el plan de 1984, se encuentra en un descansadero de ganado por lo que no se puede desarrollar hasta que se culmine el proceso de desafectación, ya en marcha.

En las proximidades del poblado se encuentra una elevación de terreno, afectada como vía pecuaria, donde han proliferado las construcciones ilegales de viviendas y pequeñas naves.

2.10.7 NUEVA JARILLA

a) Rango y situación dentro del sistema urbano-territorial del Término Municipal.

Se sitúa al Noreste del Núcleo principal y al Este del Aeropuerto de la Parra. Apoyándose en su desarrollo al Sur de la Cañada de Romanina, sus referencias más importantes son el paso de la Autopista AP-4 al Oeste, sin tener acceso directo a ella, y de la Cañada de Espera al Este, en un tramo que coincide con el trazado de la carretera CA-9022.

(...)

d) Suelos urbanos no desarrollados y otros problemas urbanísticos detectados.

(...)

d.2 Definición Norte del Núcleo:

Nueva Jarilla puede considerarse una de las Entidades Locales donde mejor se conserva la trama y configuración primitiva, proveniente de sus orígenes como poblado de Colonización.

Precisamente la zona que peor definida se encuentra en la actualidad, es el margen Norte de la Avenida de Jerez, continuación de la Carretera hasta el Núcleo principal y por tanto acceso a la Pedanía. Por este margen discurre la Cañada de Romanina que, a su paso por Nueva Jarilla, se encuentra ocupada por asentamientos que desvirtúan la imagen homogénea del Núcleo.

(...)

2.11 ANÁLISIS DEL SISTEMA POBLACIONAL DISPERSO.

La ordenación y regulación de usos de la extensa red de Vías Pecuarias del Término es sin duda una de las “claves” fundamentales a tener en cuenta en el desarrollo de este nuevo Plan, ya que a pesar de la extrema dificultad que presenta abordar y resolver la cuestión por la incidencia de otras legislaciones sectoriales y la competencia directa de otras administraciones sobre el tema, desde el planeamiento urbanístico inicial no podemos desconocer esta problemática realidad que debemos abordar y proponer mecanismos para su resolución.

2.11.1 DESCRIPCIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS.

A principios del pasado siglo, el término municipal aparecía prácticamente despoblado, con la excepción del núcleo principal y los alrededores. En el resto del término, debido a las malas comunicaciones existentes y las dimensiones de las fincas, que obligaban a la permanencia en las mismas de una población reducida, aparecían muy dispersas construcciones vinculadas a la explotación del latifundio.

La evolución de los cultivos y las reformas agrarias llevadas a cabo, trajeron como consecuencia el progresivo aumento de población permanente en los terrenos que comenzaban a ser cultivados. Todo esto generó, a la vez, un fuerte crecimiento de una población jornalera y temporal que ayudaba en las faenas del campo. Era, por tanto, cada vez más necesario alojar a esta población, lo que se realizaba alrededor de los Cortijos, en zonas designadas por los patrones o en descansaderos y cañadas próximos a las fincas de trabajo.

Así mismo, el aprovechamiento ganadero del territorio necesitaba de edificaciones que prestasen servicios, tanto en vías pecuarias como en las fincas donde se alojaba el ganado y el personal a su cuidado. Dichas edificaciones se ubicaban en lugares estratégicos como cruce de caminos, cercanos a puentes sobre ríos, descansaderos, etc... y prestaban servicios de hospedaje, refugio del ganado, etc...

Con la intensificación del regadío y la colonización por parte del I.R.A. después por el I.N.C., la demanda de mano de obra de las viñas y el empobrecimiento general del país, especialmente en las zonas serranas, aumentó considerablemente el número de jornaleros temporales en el término, desbordándose las posibilidades de alojamiento en los Cortijos. Es así como proliferan gran número de asentamientos en vías pecuarias, mediante la ocupación pacífica de éstas y en algunos casos, nucleizándose en torno a edificaciones que daban servicios a las mismas. Dichas edificaciones que comienzan siendo chozas y teniendo un carácter exclusivamente temporal, con el tiempo evolucionan en cuanto a calidad y van adquiriendo carácter definitivo, este es el origen de lo que en este Plan estudiamos como Asentamientos espontáneos y que más adelante analizaremos en sus ejemplos más significativos.

El I.N.C., ante las necesidades de alojar a esa población creciente, en poblados donde la planificación vaya por delante de la espontaneidad, se propone la creación de poblados no superiores a los 1.000 habitantes, atendiendo a criterios de proximidad a las tierras de cultivo, y cercanía entre los poblados. Es así como comienza a poblarse de forma planificada el término municipal. Los poblados de colonización que se consolidaron merecieron su clasificación como suelo urbano en el P.G.O.U. de 1.984. El estudio de los mismos se realiza en otro apartado de esta Memoria.

En algunos casos cuando las dimensiones de las zonas colonizadas no suponían suficiente entidad que justificase un poblado, se recurría a edificaciones en diseminado. Hecho éste que ha servido para nucleizar en su entorno algún asentamiento espontáneo posterior.

Nos encontramos pues que frente a las construcciones que los grandes propietarios realizaban dentro de sus explotaciones y aquellas otras que el INC planificaba en las zonas que colonizaba mediante poblados o diseminados, surgen otras espontáneas y progresivas de muy distinto carácter, construidas por jornaleros que accedían de forma temporal a un trabajo agrícola.

Los condicionantes históricos, económicos y socio-políticos que las motivaron, su directa relación con el sistema productivo del momento y la incapacidad de la Administración para resolver el alojamiento de esos obreros, para nada permiten aplicar el calificativo de marginal a estos asentamientos tradicionales de la población.

En los últimos años, el fenómeno se ha hecho más complejo al tener lugar procesos de parcelaciones urbanísticas que han generado asentamientos y de indiscriminadas ocupaciones de cañadas para edificaciones de segunda residencia y de primera para familias directamente vinculadas al núcleo principal. Si bien, algunos de estos asentamientos constituyen verdaderos núcleos rurales, dotados de las infraestructuras urbanísticas básicas y con un marcado carácter de irreversibilidad, máxime, si se tiene en cuenta el fuerte deseo de los hijos de los habitantes tradicionales de permanecer en ellos y la dificultad para acceder a una vivienda ante la fuerte subida de precios de los últimos años.

A continuación se relacionan y analizan los asentamientos humanos dispersos en el actual Suelo No Urbanizable ubicados en el término municipal de Jerez de la Frontera. Además de una breve descripción del asentamiento, se intenta ofrecer una imagen aproximada de su situación en cuanto a población, infraestructuras y morfología que sirva como diagnóstico de esta forma de asentamientos, de cara a la fijación de objetivos y la propuesta que el Plan vigente determina para ellos.

- **Cuartillos:**

Asentamiento de cierta entidad, con una población superior a mil habitantes y ubicado en un descansadero y 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 unas 30 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.

Posee equipamiento educacional, religioso, sanitario esporádicamente, 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 una trama urbana organizada en “manzanas” de forma irregular, separadas por caminos de 6-7 metros de anchura media, algunos de ellos asfaltados.

Estas manzanas albergan un parcelario también extremadamente irregular, con superficies medias que rondan los 450-500 m² (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.

La distancia entre edificaciones varía enormemente según los casos, cumpliéndose la norma de una vez la altura de la edificación, (3 ó 6 m según se trate de una o dos plantas), solo a veces, ya que aparecen muchas de estas edificaciones con estrechos pasos entre ellas, (1 m) e incluso adosadas.

El núcleo experimenta un considerable crecimiento, acorde con el crecimiento vegetativo de su población.

Los indicadores más importantes del asentamiento son:

- o Población: 1.074 Habitantes. (532 hombres-542 mujeres)
- o Nº de edificaciones: 431.
- o Nº de viviendas aproximado: 428
- o Equipamientos: Pista Polideportiva
Educación Infantil
Educación Primaria
1º Ciclo de ESO
Centro de Barrio
Consultorio
- o Extensión aproximada del ámbito: 1.139.508 m²
- o Solicitudes de legalización presentadas: 187
- o Expedientes de ilegalidad incoados posteriores al vuelo de 1992 y anteriores al de 1997: 77
- o Expedientes de ilegalidad incoados posteriores al vuelo de 1997: 22

La Cañada a su paso por el núcleo cuenta con propuesta de deslinde de la CMA.

- **Gibalbín:**

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.

Los indicadores más importantes del asentamiento son:

- o Población: 599 Habitantes. (311 hombres-288 mujeres)
- o Nº de edificaciones: 190.
- o Nº de viviendas aproximado: 187
- o Equipamientos:
 - o Campo de fútbol
 - o Educación Infantil
 - o Educación Primaria
 - o 1º Ciclo de ESO
 - o Centro de Barrio
 - o Consultorio
- o Extensión aproximada del ámbito: 99.143 m²
- o Solicitudes de legalización presentadas: 81
- o Expedientes de ilegalidad incoados posteriores al vuelo de 1992 y anteriores al de 1997: 33
- o Expedientes de ilegalidad incoados posteriores al vuelo de 1997: 10

La Cañada a su paso por el núcleo cuenta con propuesta de deslinde de la CMA.

• **Rajamancera-Cañada del León:**

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.

- o Población: Rajamancera, 97 Habitantes. (51 hombres-46 mujeres)
Cañada del León, 245 Habitantes. (122 hombres-123 mujeres)
- o Nº de edificaciones: Rajamancera: 24.
Cañada del León: Zona sur: 21, zona norte: 62
- o Nº de viviendas aproximado: 100
- o Equipamientos: Campo de fútbol
Centro de Barrio
- o Extensión aproximada del ámbito: 126.908 m²
- o Solicitudes de legalización presentadas: 19
- o Expedientes de ilegalidad incoados posteriores al vuelo de 1992 y anteriores al de 1997: 9
- o Expedientes de ilegalidad incoados posteriores al vuelo de 1997: 5

Tanto la vereda de La Ina como la Cañada del León cuentan con propuestas de deslinde de la CMA.

• **Los Repastaderos-Las Pachecas:**

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.

Sólo 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.

- o Población: 576 Habitantes. (302 hombres-274 mujeres)
- o Nº de edificaciones: 109.
- o Nº de viviendas aproximado: 105
- o Equipamientos:
 - o Campo de fútbol
 - o Educación Infantil
 - o Educación Primaria

- o Centro de Barrio
- o Extensión aproximada del ámbito: 77.417 m²
- o Solicitudes de legalización presentadas: 21
- o Expedientes de ilegalidad incoados posteriores al vuelo de 1992 y anteriores al de 1997: 7
- o Expedientes de ilegalidad incoados posteriores al vuelo de 1997: 5

La Vía Pecuaría a su paso por el núcleo no cuenta con propuesta de deslinde de la CMA.

- **Las Tablas:**

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.

- o Población: 212 Habitantes. (110 hombres-102 mujeres)
- o Nº de edificaciones: 51.
- o Nº de viviendas aproximado: 49
- o Equipamientos: Campo de fútbol
 - o Educación Infantil
 - o Educación Primaria
 - o Centro de Barrio
- o Extensión aproximada del ámbito: 71.509 m²
- o Solicitudes de legalización presentadas: 20
- o Expedientes de ilegalidad incoados posteriores al vuelo de 1992 y anteriores al de 1997: 8
- o Expedientes de ilegalidad incoados posteriores al vuelo de 1997: 2

Tanto La Cañada de Maricuerda como la de Las Tablas cuentan con propuestas de deslindes de la CMA.

- **Añina:**

Asentamiento tradicional de pequeñas dimensiones y población cercana a una decena de familias, muy vinculadas a las labores agrícolas.

Se sitúa en el Km. 1 aproximadamente, de la Carretera que enlaza las Carreteras CA-P-6014 y A-480 a Sanlúcar, estando en el margen de la denominada Cañada de Maricuerda, Marihernández y Tabajete aunque con sus edificaciones fuera de ella, según deslinde de la CMA.

Posee exclusivamente infraestructuras de agua y luz, careciendo de todas las demás infraestructuras y equipamientos.

Su morfología es concentrada y ocupa un antiguo descansadero de la Cañada de Maricuerda.

La totalidad de sus edificaciones son residencia habitual de los habitantes del asentamiento.

No presenta problemas de crecimiento.

- o Población aproximada: 45 Habitantes.
- o Nº de edificaciones: 15.
- o Nº de viviendas aproximado: 10
- o Equipamientos: Ninguno
- o Extensión aproximada del ámbito: 13.613 m²
- o Solicitudes de legalización presentadas: 4
- o Expedientes de ilegalidad incoados posteriores al vuelo de 1992 y anteriores al de 1997: 1

- **Barriada la Inmaculada:**

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 Gibalbín y próxima a la primera, apareciendo en su margen este La Cañada de Garciago y de Bornos, quedando las edificaciones fuera de la Vía Pecuaría 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.

- o Población aproximada: 140 Habitantes.
- o Nº de edificaciones: 36.
- o Nº de viviendas aproximado: 34
- o Equipamientos: Iglesia
- o Extensión aproximada del ámbito: 17.774 m²
- o Solicitudes de legalización presentadas: -
- o Expedientes de ilegalidad incoados posteriores al vuelo de 1992 y anteriores al de 1997: 5
- o Expedientes de ilegalidad incoados posteriores al vuelo de 1997: 5

- **Baldío del Gallardo:**

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 m² 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.

- **Cañada del Carrillo:**

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.

- **El Mojo:**

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.

- o Población: 163 Habitantes. (76 hombres-87 mujeres)
- o Nº de edificaciones: 73 (zona central: 31, zona dispersa: 44).
- o Nº de viviendas aproximado: 70
- o Equipamientos: Centro de Barrio
- o Extensión aproximada del ámbito: 76.243 m²
- o Solicitudes de legalización presentadas: 13
- o Expedientes de ilegalidad incoados posteriores al vuelo de 1992 y anteriores al de 1997: 2
- o Expedientes de ilegalidad incoados posteriores al vuelo de 1997: 4

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

- **El Polila:**

Asentamiento tradicional de escasa entidad y población, en torno a los cien habitantes, radicionalmente 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.

- o Población: 100 Habitantes.
- o Nº de edificaciones: 36.
- o Nº de viviendas aproximado: 34
- o Equipamientos: Ninguno
- o Extensión aproximada del ámbito: 16.151 m²
- o Solicitudes de legalización presentadas: 13
- o Expedientes de ilegalidad incoados posteriores al vuelo de 1992 y anteriores al de 1997: 2
- o Expedientes de ilegalidad incoados posteriores al vuelo de 1997: 2

- **Magallanes:**

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.

- o Población: 50 Habitantes.
- o Nº de edificaciones: 98, (zona central de parcelaciones: 69, zona dispersa en Cañada: 29).
- o Nº de viviendas aproximado: 95
- o Equipamientos: Centro de Barrio
- o Extensión aproximada del ámbito: 363.804 m²
- o Solicitudes de legalización presentadas: 11
- o Expedientes de ilegalidad incoados posteriores al vuelo de 1992 y anteriores al de 1997: 14
- o Expedientes de ilegalidad incoados posteriores al vuelo de 1997: 7

- **Mesas de Santa Rosa-Pozo Romano:**

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

- o Población aproximada: 160 Habitantes.
- o Nº de edificaciones: 79, (núcleo oeste: 18, núcleo este: 23, diseminado: 38).
- o Nº de viviendas aproximado: 72
- o Equipamientos: Centro de Barrio
- o Extensión aproximada del ámbito: 106.018 m²
- o Solicitudes de legalización presentadas: 26
- o Expedientes de ilegalidad incoados posteriores al vuelo de 1992 y anteriores al de 1997: 7
- o Expedientes de ilegalidad incoados posteriores al vuelo de 1997: 7

- **Puente de la Guareña:**

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.

- o Población: 245 Habitantes. (125 hombres-120 mujeres)
- o Nº de edificaciones: 170.
- o Nº de viviendas aproximado: 165
- o Equipamientos: Centro de Barrio
- o Extensión aproximada del ámbito: 370.098 m²
- o Solicitudes de legalización presentadas: 12
- o Expedientes de ilegalidad incoados posteriores al vuelo de 1992 y anteriores al de 1997: 52
- o Expedientes de ilegalidad incoados posteriores al vuelo de 1997: 12

Tanto la Cañada del León como la de Albadalejo y Cuartillos cuentan con propuestas de deslinde de la CMA

- **Mesas del Corral:**

Aunque se trata de un asentamiento que resultó clasificado como suelo urbano no consolidado en el PGMO de 1995, se incluye en el presente estudio por tener características comunes a algunos de los asentamientos aquí analizados, estando afectado por el trazado de La Cañada Real de Albadalejo.

Se trata de un área situada al sudeste del núcleo de La Barca, entre la zona del cementerio y la carretera a Torrecera, con una longitud de casi un kilómetro.

Se encuentra casi totalmente consolidada con viviendas unifamiliares en su mayoría adosadas por sus linderos laterales o retranqueadas escasos metros, agrupándose las edificaciones en manzanas irregulares.

Presenta cierto grado de consolidación de la urbanización, con calles asfaltadas y servicio de agua, alcantarillado y electricidad en casi todo su ámbito.

Su población aparece censada en La Barca, tratándose en su práctica totalidad de primera residencia.

- o Población: 470 habitantes, (234 hombres y 236 mujeres).
- o Nº de edificaciones: 79. (31 en la zona norte y 48 en la zona sur)
- o Nº de viviendas aproximado: 70 (en la mayoría de los casos se trata de poco más que cobertizos que sirven de vivienda de forma ocasional).
- o Equipamientos: Ninguno
- o Extensión aproximada del ámbito: 55.000 m²
- o Solicitudes de legalización presentadas: 0
- o Expedientes de ilegalidad incoados posteriores al vuelo de 1992 y anteriores al de 1997: 49
- o Expedientes de ilegalidad incoados posteriores al vuelo de 1997: 7

El núcleo cuenta con propuesta de deslinde de la Vía Pecuaria de la CMA.

- **Cañada de Puerto Real:**

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.

No consta población censada alguna, por lo que las 66 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 escásísima 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.

- o Población: No aparece censada
- o Nº de edificaciones: 66 (28 en el tramo norte y 38 en el sur)
- o Equipamientos: Ninguno
- o Solicitudes de legalización presentadas: 0
- o Expedientes de ilegalidad incoados posteriores al vuelo de 1992 y anteriores al de 1997: 49
- o Expedientes de ilegalidad incoados posteriores al vuelo de 1997: 7

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

2.11.2 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 distingue 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.
 - 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.
 - 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 - Añina - Barriada de La Inmaculada - Cañada del Carrillo - El Mojo - Puente de La Guareña - Mesas del Corral.
 - Mixto: Las Tablas - Baldío Gallardo - Magallanes - Mesas de Santa Rosa-Pozo Romano - Cañada de Puerto Real.
- 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 - Cañada de Puerto Real.
 - Mixtos: El Mojo - Puente de La Guareña
- 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.
 - 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.

(...)

CAPÍTULO 3- VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO DE LA PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA

3.1. DIAGNÓSTICO DE LA MEMORIA INFORMATIVA SOBRE EL MEDIO RURAL

(...)

ELEMENTOS Y PROCESOS

(...)

Asentamientos rurales

El análisis de la realidad urbana municipal ha permitido identificar las siguientes tipologías:

Consolidados

La tipología agrupa los asentamientos de mayor dimensión, considerando de forma conjunta su extensión (entre 5 y 81 ha), número de edificaciones y viviendas (entre 49 y 428) y su densidad.

Muestran cierta complejidad urbana, puesto que aunque el uso residencial es claramente dominante, cuentan con un porcentaje destacable, hasta el 8%, de otros usos urbanos (industrial, terciario...) y, paralelamente, un menor peso de las parcelas sin uso o con usos agrarios (cultivos, ganado, instalaciones), del 0 al 20%. Igualmente, presentan la mayor dotación de servicios privados, equipamientos públicos y redes de infraestructuras para el abastecimiento, el saneamiento y la depuración.

Aunque la tipología de la vivienda es unifamiliar, el pequeño tamaño medio de parcela propicia densidades elevadas (de 5 a 10 viv./ha) y una gran capacidad de alojamiento, lo que unido al escaso porcentaje de viviendas secundarias (por debajo del 10%), supone una población residente numerosa, que integra un amplio sector desvinculado de la actividad agraria (trabajadores en otros sectores de actividad en la propia capital) y que es capaz de sostener una dinámica demográfica autónoma.

Se trata, por tanto de núcleos que generan problemáticas urbanas que tienen que ver con su papel como prestador de servicios en la estructura de asentamientos; su mayor capacidad de alterar el entorno (paisaje, aguas, patrimonio público, etc.); la ineficiencia de una trama urbana desestructurada, por lo general lineal, apoyada en la utilización del vehículo privado; o las insuficiencias de los servicios e infraestructuras.

Se consideran en este grupo 3 asentamientos: Cuartillos, Gibalbín, y La Inmaculada.

Agrarios

En este grupo se consideran los asentamientos rurales de tamaño reducido, tanto en superficie (entre 1 y 28 ha), como en número de viviendas (de 11 a 63). Su morfología es tradicional y su estructura es de gran simplicidad, con predominio de los usos residenciales, numerosas parcelas cultivadas (5 a 37%) u ocupadas por instalaciones agrarias (naves, auxiliares, corrales...) y escasas presencia de usos terciarios o industriales (inexistentes en 4 de los 7 asentamientos). Paralelamente, el nivel de servicios, equipamientos e infraestructuras es escaso, de forma que

deben cubrir las demandas en otros núcleos rurales o en la capital.

Presentan una baja densidad (3,2 viv./ha de media), con una población poco numerosa y estable, dedicada de forma casi exclusiva a la actividad agraria.

Se trata, por tanto, de núcleos estables, de escaso dinamismo, que no plantean graves problemas urbanísticos internos ni incidencia en el entorno. Sin embargo, si requieren una solución adecuada de encaje en el sistema de asentamientos municipal, que consolide su papel como centros de actividad y población agraria y que facilite un acceso a los equipamientos y servicios que asegure a los residentes un estatus similar al del resto de habitantes del municipio.

Se consideran en este grupo 4 asentamientos: Añina, Polila, Santa Rosa y Las Tablas.

Mixtos agrario - residenciales

Son los asentamientos de mayor dimensión territorial, ya que suponen un 57% del total, con un enclave de 98 ha (Las Pachecas), a la que no siempre corresponde un peso similar en cuanto al número de viviendas, poco significativo, salvo en el caso de La Guareña. De ello se derivan las densidades más bajas, en la mayoría de los casos, por debajo de 2 viv./ha.

Carecen de estructura unitaria, al estar internamente formados por agrupaciones y edificaciones dispersa entre vacíos y diferentes tipologías edificatorias (naves, viviendas, corrales, edificaciones auxiliares o provisionales...) que, a su vez, responden a una confluencia de utilidades agrarias y residenciales. Así, por ejemplo, se mantiene un número de parcelas (del 20 al 50%) sin uso, o con uso agrícola, y entre las viviendas hay un elevado porcentaje de uso temporal (entre el 20 y el 80%), lo que se corresponde con un escaso nivel de servicios y equipamientos y una insuficiencia en las infraestructuras básicas, como el abastecimiento y saneamiento, solucionado en la mayoría de los casos de forma individual.

Se trata, por tanto, de enclaves en proceso de consolidación que, aunque no presentan en la actualidad un gran dinamismo, no han dejado de crecer en los últimos años y seguirán ampliándose y colmatándose en el futuro. La marginalidad de estos enclaves dificulta su regulación, al presentar graves deficiencias derivadas de la coincidencia de usos poco compatibles, el impacto sobre el entorno (paisaje, agua, suelos...), la degradación del patrimonio público..., lo que unido, a su carácter "provisional" o "no consolidado", demanda la aplicación de medidas destinadas a cortar su crecimiento y restitución de la legalidad.

Se consideran en este grupo 9 asentamientos: Baldío Gallardo, Cañada de Puerto Real, Casas de Magallanes, El Juncal de Albadalejo, El Mojo, La Guareña, Las Pachecas, Montealegre Alto (junto al núcleo principal consolidado) y Rajamancera – Cañada del León.

(...)

ESTRUCTURA DEL TERRITORIO MUNICIPAL

(...)

Usos no primarios

Poblamientos

La transformación del uso primario en el suelo no urbanizable es un proceso consolidado desde antiguo que en la actualidad se encuentra bastante estabilizado.

Presenta tres morfologías básicas:

- Los diseminados tradicionales, como La Caulina, Llanos de Montecastillo y Montealegre Alto que se apoyan en un microparculario agrícola de colonización afectado por un proceso de segregación y consolidación.
- Los núcleos agrícolas tradicionales vinculados con la actividad productiva: Añina, Barriada de la Inmaculada, Cañada del Carrillo, Las Quinientas, Polila, Santa Rosa.
- Los asentamientos irregulares dispuestos, en la mayoría de los casos sobre patrimonio público (Vías Pecuarias).

Aunque la mayoría disponen de algunos equipamientos e infraestructuras básicas constituyen desarrollos urbanísticos al margen del planeamiento con importantes problemas funcionales, ambientales y de influencia negativa en la proyección pública del municipio.

La extensión irracional de algunos poblamientos (varios km de longitud) ha deparado pueblos lineales excesivamente dependientes del automóvil y por tanto insostenibles en términos ambientales y sociales así como de acceso a los equipamientos colectivos.

El déficit de sistemas reglados en materia de abastecimiento, saneamiento y depuración, la coexistencia entre usos residenciales y actividades insalubres (ganadería), los problemas derivados de la circulación motorizada, etc, definen lugares proclives a los riesgos ambientales.

La baja calidad de la urbanización (edificación, mobiliario, espacios intersticiales entre parcelas, etc) junto con su elevada proyección pública sobre la red de carreteras definen un importante factor de deterioro del paisaje municipal.

En ausencia de un tratamiento integral del sistema de asentamientos irregulares, es necesario acotar los nuevos crecimientos y fortalecer tanto el funcionamiento eficaz del espacio rural y la defensa de sus valores productivos y ambientales como la estructura rural de cada emplazamiento, en especial de la red de caminos y vías pecuarias. Los nuevos crecimientos deberían ser coherentes con esta estructura y favorecer la accesibilidad a los sistemas públicos y las relaciones sociales.

En este grupo, se distinguen:

- Aquellos enclaves que presentan un elevado grado de consolidación: Barriada de El Cuervo, Cañada de León, Cuartillos, Gibalbín, Las Tablas, Repastaderos y Torrejera Baja.

- Las parcelaciones urbanísticas: Baldío Gallardo, Cañada de Puerto Real, Casas de Magallanes, El Juncal de Albadalejo, El Mojo, La Guareña, Las Pachecas, Montealegre Alto.

(...)

3.4. VALORACIÓN DEL ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL PLAN VIGENTE.-

A la vista del análisis efectuado respecto al grado de ejecución del vigente PGMO-95 de Jerez, caben destacar las siguientes conclusiones:

1. El Plan General Municipal de Ordenación de Jerez (PGMO-95) ha visto cumplidos la gran mayoría de sus objetivos y determinaciones y, en especial, los referentes, de manera somera, a los siguientes aspectos:

(...)

- Actuaciones en los Núcleos rurales con control de la legalidad y mejora de las infraestructuras, pese a ello, sigue persistiendo el problema principal de estos núcleos y en gran medida del propio territorio que no es otro que la ocupación masiva por viviendas de las vías pecuarias y descansaderos, problema que no es posible resolver únicamente desde el ámbito municipal, ya que la gestión de estos terrenos por mandato de la Ley y el Reglamento de Vías Pecuarias reside en la administración autonómica.

(...)

3.7 CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS DEL CONTACTO DEL NÚCLEO PRINCIPAL CON SU ENTORNO

(...)

3.7.3 ÁREA 3 – ALBALADEJO/CAULINA

(...)

En la zona de Albadalejo se distingue claramente lo urbano de lo rústico debiéndose estudiar la situación del Cementerio y sus necesidades, la zona industrial del polígono autopista cuyo desarrollo no se ha completado, las ocupaciones existentes en la cañada de Albadalejo, y las posibles conexiones entre los suelos urbanizables desarrollados los viales existentes y Caulina.

(...)

De igual modo, otro de los grandes retos que deberá resolver el Nuevo Plan en esta área, es la correcta integración urbanística de la Cañada de Albadalejo.

(...)

3.7.6 ÁREA 6 – OESTE/CARRETERA DE SANLÚCAR

Es el Área donde el trazado de la Ronda Oeste se lleva a cabo mas alejada del núcleo urbano hasta su conexión con la actual A-4 en su salida hacia el Puerto de Sta. María.

Esto unido a que el límite entre el Área y la ciudad consolidada se produce en la cañada de Guadabajaque, que se encuentra en todo su recorrido a una altura muy baja con relación al nivel

del mar, que la hace inundable en épocas de lluvias, propicia que el Área en la actualidad se encuentre especialmente aislada del núcleo. Hay que exceptuar de esta condición la zona que queda entre la cañada y la trasera de las bodegas Real Tesoro, del polígono industrial Guadalquivir, de las Bodegas Bobadilla y de las Naves industriales que se apoyan en la Ctra. de Sanlúcar, en la que sí es más evidente un desarrollo para uso de actividades económicas que pueda solucionar los problemas de borde que existen en esos puntos, planteando una estructura viaria que conecte la Ctra. de Sanlúcar con estas zonas urbanas, algunas pendientes de desarrollo, y con el Sistema General del Área 7 del PGMO-95.

En el resto del Área los posibles desarrollos deben, en primer lugar, resolver el borde del núcleo actual potenciando la cañada como elemento vertebrador que conecte los distintos ámbitos con los que vaya teniendo contacto, evitando la imagen actual de trasera de los usos industriales y bodeguero existente.

Es muy importante valorar las infraestructuras existentes y las necesarias para posibles desarrollos, ya que la existencia de una subestación en el centro del área y líneas de alta tensión que la atraviesan longitudinalmente, así como la situación baja de la Cañada de Guadabajaque al Este y la del Carrillo en su límite Sur dificultarían la evacuación y el saneamiento de aguas ya que son zonas en muchos casos inundables.

(...)

3.7.7 ÁREA 7 – TORROX/CARRILLO

(...)

La ampliación del lago artificial de Torrox, el proyecto del nuevo Aliviadero, las ladrilleras y otros usos impactantes existentes, la topografía del terreno, los bordes con el polígono industrial el Portal, la situación como zona inundable de parte del Área y la vinculación de gran parte del Área, sobre todo de la vertiente hacia la Cañada del Carrillo, a la actividad agrícola, nos deben hacer reflexionar sobre cuáles deben ser los puntos de posible crecimiento urbano.

(...)

3.8 CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS URBANO DE LOS NÚCLEOS URBANOS FUERA DEL NÚCLEO PRINCIPAL.

(...)

Los problemas urbanísticos más importantes detectados se refieren a:

(...)

Problemas relacionados con vías pecuarias como en La Barca, Mesas de Asta y Nueva Jarilla.

3.9 CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS DEL SISTEMA POBLACIONAL DISPERSO.-

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 Pecuaria" 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.
- Dejadéz, 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 pecuaria.

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 pecuaria, 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 ²)
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. Cáliz, 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 Ína	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

DENOMINACIÓN	ANCHURA (Metros)	LONGITUD (Metros)	SUPERFICIE (M ²)
Cañada de las Parrillas o de Alto Cielo	53,50	4.700	251.450
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
Cañad 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
TOTAL	52,42	525.900	31.059.310

ESTRATEGIA DE REORDENACIÓN DEL SISTEMA DE VÍAS PECUARIAS Y EL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DISPERSOS

- 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 distintos hábitat dispersos en el territorio.

(...)

(...)

CAPÍTULO 4 – DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

4.1. MODELO TERRITORIAL PROPUESTO

4.1.1 PROPUESTAS DE ÁMBITO TERRITORIAL: TÉRMINO MUNICIPAL Y AGLOMERACIÓN URBANA

(...)

ORDENACIÓN DE LOS USOS.

(...)

Los sistemas generales

Los siguientes elementos serán considerados sistemas generales:

(...)

- Agrícolas:
 - o Instalaciones y canalizaciones de las Zonas Regables.
 - Equipamientos.
 - o ETAP de Los Cuartillos, EDAR de El Portal.
 - o Planta de tratamiento de residuos sólidos urbanos.
 - Espacios libres.
 - o Parques forestales.
 - o Parques fluviales.
 - o Montes públicos.
 - o Vías Pecuarias.

(...)

LA ORDENACIÓN DE LAS ACTIVIDADES

(...)

Uso público

Las actuaciones planteadas en relación al futuro sistema de Espacios Libres Metropolitanos, son las siguientes:

- Creación de un gran eje natural y paisajístico Cartuja – El Portal – Cañada del Carrillo, que integra el paseo y el uso lúdico con el mantenimiento y la mejora, en su caso, de valores naturales y de paisaje, incluyendo los siguientes elementos territoriales:
 - o Monasterio de La Cartuja y su entorno (huerto y ribera del río).
 - o Mirador de los Albarizones.
 - o Parque de La Granja de Santa Teresa y su ampliación prevista hacia la Hijuela de Pino Solete.
 - o Zona de Río Viejo, riberas del Guadalete y mirador natural Sur.
 - o El Portal en su contacto con el río.
 - o Conversión de la antigua vía férrea Jerez-El Portal, sustituida por el viaducto sobre el Guadalete, en Vía Verde de unión entre Jerez Sur y el Río.
 - o Cañada del Carrillo como vía verde con conexión con el Parque Metropolitano de la Sierra de San Cristóbal incluido en el POT de la Bahía de Cádiz.
 - o Vías verdes de conexión con la ciudad central a través de las Hijuelas del Pozo y la Campana a las Coles.
- Continuar con el desarrollo del Parque de Santa Teresa potenciando sus valores como gran espacio libre metropolitano y nodo de enlace con el eje natural y paisajístico Cartuja – El Portal – Cañada del Carrillo.
- Potenciación del entorno del Circuito de Velocidad como Parque Metropolitano con posible inclusión de algún equipamiento con este mismo carácter.
- Recuperación efectiva de las Vías Pecuarias como red de corredores verdes allí donde no se haya decidido su desafectación por la presencia de núcleos habitados con características de suelos urbanos.

La propuesta de ordenación del uso público en el término municipal irá destinada a la protección, a través de su consideración como Sistema General, de todos aquellos elementos que sean necesarios para soportar:

La vinculación entre los principales núcleos de población y de estos con el medio rural (Valle y riberas del Guadalete) y natural (Lagunas protegidas o no por la RENPA) a través de los Espacios Libres situados en el sector central del municipio:

- o Parques Forestales: La Suara, Aguilillas.
- o Parques Fluviales: La Barca de la Florida, Casa de la Tapa, San Isidro de Guadalete, Lomopardo, La Cartuja, La Greduela, El Torno, Torrecera Baja, Torrecera Alta, La Suara, Berlanguilla, Majarromaque, La Corta.

La conexión con los sistemas de Espacios Libres de la Bahía de Cádiz, a través de:

- o Parque de Santa Teresa, Vía Verde Ferroviaria, Cañada de Carrillo y Sierra de San Cristóbal.
- Potenciación de la vinculación urbana con los Montes de Propios.
 - o Montes de Propios Municipales.
 - o Parque Forestal de Los Hurones.

Este sistema de espacios libres requiere, para asegurar la conexión del uso público (y también de los distintos enclaves naturales), la recuperación y puesta en valor de la red de Vías Pecuarias, en especial, de la que tiene relación con las estrategias planteadas y la que presenta interés paisajístico o ambiental.

También con respecto a la adecuación de espacios naturales y en relación a la tan largamente demandada recuperación del río Guadalete, se plantea una adecuación integral del tramo del río más próximo al núcleo principal de la ciudad, entre la Cañada del Carrillo a la altura del Rancho de la Bola y el Puente de cartuja, con puntos de contacto con la ciudad en El Portal, La Corta y Cartuja y una presencia importante en este sistema del Parque de Santa Teresa, de tal forma que se actúe en la regeneración de los márgenes y riberas, los contactos de lo urbano con el río y el posible uso público de estos espacios, de tal forma que se produzca por fin la ansiada incorporación de este elemento natural a la vida ciudadana.

4.1.2 IMPLANTACIÓN DEL NÚCLEO PRINCIPAL

A. Estrategias de integración del núcleo principal en su entorno: Periferias y nuevos crecimientos

(...)

B.- Propuesta para la Estructura General del Núcleo Principal, identificación de elementos estructurantes.

Estructura Viaria propuesta

(...)

- Un nuevo **SISTEMA ESTRUCTURANTE DE ÁREAS DE CRECIMIENTO** que articule entre sí los nuevos crecimientos previstos incorporándose a los mismos como elementos principales y definitorios de su red viaria local y su ordenación pero diseñado con la suficiente coherencia como para contar con una continuidad que permita ser soporte de líneas principales de transporte público que articulen la periferia entre sí y esta con el centro histórico, conectando entre sí las prolongaciones de las Carreteras radiales y sirviendo así mismo de enlace a través de estas con el Cinturón Periférico Interior ya en funcionamiento.

Este nuevo Sistema Estructurante está compuesto por:

(...)

- * Vial paralelo a la Cañada de Guadabajaque, (concebida como cinturón verde urbano), entre el cruce con la Hijuela de Rompecerones y la Carretera de Sanlúcar en el límite del Parque Empresarial Oeste, sirviendo como vial de borde fundamental en la ordenación prevista para el Sector “Pastranilla”, de uso de Actividades Económicas.

- * Vial paralelo a la Cañada de Guadabajaque en el borde de las actuales Bodega Las Copas y Bodegas Internacionales, entre el Parque Empresarial Oeste en su cruce con la Carretera de Sanlúcar y la actual CN IV en su salida sur, frente a la laguna de laminación de Torrox.

Estructura Ferroviaria propuesta

(...)

Por ello, las propuestas en la estructura ferroviaria se centran en las siguientes:

(...)

- Conversión del actual trazado ferroviario, una vez trasladado, en Vía Verde entre el cruce de la Carretera de La Corta y la Cañada del Carrillo, integrándolo en la Vía Verde San Cristóbal-Cartuja.

Red de Espacios Libres y Dotaciones

Como ya se planteaba en los objetivos, se la considera, junto con el sistema viario, las bases fundamentales en la implantación territorial de Jerez.

Los espacios libres propuestos responden a requerimientos particulares en función de su situación en la ciudad y respecto al resto de los elementos de la Estructura general y Orgánica circundante, pudiendo sistematizarse de la siguiente forma:

- **VÍAS VERDES EXTERIORES.** Son corredores verdes que aprovechan generalmente los trazados de las Vías Pecuarias e Hijuelas que rodean el núcleo principal de la ciudad, garantizando con su protección y puesta en valor, no solo las funciones propias del esparcimiento, sino aquellas derivadas de su condición de corredores ecológicos y/o la protección de cauces y arroyos existentes en muchas de ellas. Forman parte integrante del Sistema General de Espacios Libres como Ordenación Estructural dentro de la categoría de Vías pecuarias y otras vías verdes exteriores.

La propuesta que se realiza de la red de vías verdes exteriores en el núcleo principal es la siguiente:

1.- Vía Verde Sur; parte del actual Campo de Golf Municipal de Guadabajaque, discurriendo por el vial de servicio de la CN IV en su salida sur hasta el cruce del mismo con la Cañada del Carrillo, continuando por esta Vía Pecuaria en dirección sudeste hasta enlazar con la actual vía férrea en la carretera de El Portal. (Propuesta)

2.- Vía Verde San Cristóbal-Cartuja; enlaza con la anterior junto a la carretera de El Portal aprovechando en su traza la actual vía del ferrocarril que quedará libre una vez trasladada a su nuevo trazado, por esta traza se llega hasta la carretera de La Corta, corriendo paralela a ella frente al Parque Periurbano de Santa Teresa hasta el cruce de Los Albarizones con la carretera de Cartuja, siguiendo paralela a esta hasta el Monasterio y el Parque Periurbano propuesto tras él. (Propuesta)

Se considera una vía de especial interés por su relación con el río Guadalete y su valle en su paso más próximo al núcleo principal, uniendo elementos de primer orden desde el punto de vista natural, etnográfico e histórico-artístico para la ciudad como son el Monasterio de cartuja y su vega, el río y su valle y la Sierra de San Cristóbal.

3.- Vía Verde Caulina; denominamos así al recorrido verde planteado entre el arroyo de La Canaleja y Caulina, pasando por una traza paralela a la Carretera de Cortes, la zona verde lineal de protección de la Autopista, planteada así mismo como trazado alternativo a la Cañada de Albaladejo-Cuartillos en el Área de Crecimiento Periférico “El Juncal”, el arroyo del Salado, configurado como zona verde del Área de Crecimiento Periférico “Nordeste” y la zona verde del Sector 32 hasta llegar a la salida norte de la CN IV. (Propuesta)

Con el trazado se articulan desde el punto de vista funcional y medioambiental, zonas de la ciudad hoy inconexas y en grave peligro de degradación ecológica al estar sometidas a la dinámica de la periferia más indefinida e incontrolada.

4.- Vía Verde “Cañada de Guadabajaque”; recupera y adecua como corredor verde esta vía pecuaria desde el lateral del Sector 34 del PGM0-95 hasta el cruce de la carretera del Calvario con la nueva Variante A-4, recorriendo un paisaje de viñas y campiña señero en la ciudad.

5.- Vía Verde Oeste; se ha denominado así al trazado de la Cañada de Guadabajaque desde el punto anterior hasta la salida sur de la actual CN-IV, protegiendo así mismo las zonas inundables del arroyo del mismo nombre y cerrando el recorrido que iniciaba la Vía verde Sur. (Propuesta)

6.- Vía Verde “Hijuela de Las Coles”; aprovecha como vía verde este trazado que une la zona sur de la ciudad y la Laguna de Torrox con la Cañada del Carrillo. (Propuesta)

(...)

Propuesta de Ordenación y Usos de las Áreas de Crecimiento

(...)

De la propuesta se deducen las siguientes soluciones para cada Área:

(...)

ÁREAS CON USO GLOBAL DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

(...)

Área de Crecimiento Periférico Sector “El Juncal”. Situada al oeste de la ciudad, entre la zona de Caulina y el área “Mirabal” y la autopista AP-4, delimitándose al norte por la carretera de Arcos y al sur por la de Cortes; la propuesta pretende aprovechar la excelente situación del área respecto a las infraestructuras viarias para implantar en ella un uso de actividades económicas donde los aspectos logísticos puedan desarrollarse como alternativa y complemento a la Ciudad del Transporte.

La ordenación se apoya en el nuevo anillo periférico propuesto y en el establecimiento de una franja de espacios libres de protección respecto a la autopista que se configura así mismo como trazado alternativo de la Cañada de Albaladejo o Cuartillos hoy perdida por la ocupación con edificaciones ilegales.

4.1.3 ACTUACIONES EN OTROS NÚCLEOS URBANOS.

(...)

En estos núcleos se proponen actuaciones muy diversas dependiendo de las necesidades de cada uno y a la hora de actuar se deben tener en cuenta en cada una de ellas las siguientes consideraciones generales:

A) LA BARCA

(...)

A.5 ARI (OD) – Mesas del Corral.

Se pretende ordenar el núcleo de asentamiento espontáneo surgido a partir del camino que une la zona del cementerio de La Barca con la Carretera de La Ina, la ordenación propuesta recoge las edificaciones existentes implantando un sistema viario funcional y digno que dote a la zona de un carácter y una imagen definitivamente urbana.

Para ello se delimita área de reforma interior con ordenación diferida en suelo urbano no consolidado a desarrollar mediante Plan Especial.

En cuanto a los sistemas locales de espacios libres, estos se ubican en los vacíos hoy existentes. En cuanto a la actuación sobre la vía pecuaria, dado el extraordinario grado de colmatación, la anchura y el discurrir de esta vía se ve interrumpida totalmente, por lo que las alternativas para la continuidad pasarían bien por un trazado alternativo en los terrenos colindantes al sur del núcleo en aplicación del artículo 32 del RD155/98 o una interrupción total del trazado (si exceptuamos la posibilidad de paso por las calles en dirección este-oeste), en aplicación del art. 31 del Decreto, debiendo el Plan Especial, si fuera preciso, definir este trazado alternativo.

El Plan Especial llevará a cabo un estudio de infraestructuras requeridas para la demanda de las nuevas viviendas previstas, cuantificando este requerimiento y dilucidando sus posibles dificultades.

(...)

F) MESAS DE ASTA

Mesas de Asta es el núcleo urbano más occidental del Término Municipal. Se halla en las inmediaciones de la carretera A-2000 a mitad de camino entre Jerez y Trebujena. Es de los núcleos menos poblados manteniendo una constante regresión que la sitúa en la actualidad con algo más de quinientos habitantes.

La estructura original es una cuadrícula ortogonal de manzanas rectangulares con cuatro viviendas cada una. El viario tiene una dimensión ínfima que no llega en general a los cinco metros.

Dos son los problemas fundamentales que aquejan a Mesas de Asta:

En primer lugar, el encontrarse dentro de la delimitación de un yacimiento arqueológico que cuenta con declaración de Bien de Interés Cultural. Esto produce unas importantes servidumbres, así como una tutela especial por parte de la Dirección General de Bienes Culturales para toda actividad edificatoria.

En segundo lugar, Mesas de Asta se encuentra en una importante confluencia de vías pecuarias, lo que limita sensiblemente la capacidad de expansión del poblado. De hecho, el único desarrollo residencial planificado mediante una unidad de ejecución, ya desde el plan de 1984, se encuentra en un descansadero de ganado por lo que no se puede desarrollar hasta que se culmine el proceso de desafectación, ya en marcha.

Al margen de esto, en una suave elevación de terreno próxima por donde discurre una cañada se han producido numerosas ocupaciones de la misma con construcciones ilegales de viviendas unifamiliares aisladas.

Por todo ello no se propone más desarrollo que el que suponga la culminación de la única Unidad de Ejecución MA.B definida en el núcleo, ya establecida como Unidad de Actuación en el PGOU-84 y sometida en la actualidad a la ordenación propuesta en la Modificación Puntual Nº 7 del PGMO-95.

G) NUEVA JARILLA

Se sitúa al nordeste del Núcleo principal y al este del Aeropuerto de la Parra. Es otro de los núcleos más poblados superando los mil quinientos habitantes. El único acceso rodado con el que cuenta Nueva Jarilla es el Este, proveniente del cruce, próximo al núcleo, de la CA-9024 desde Torremelgarejo y la CA-9022 desde Jerez.

Su esquema es muy sencillo, basado en dos tramas ortogonales apoyadas en las dos vías de acceso al núcleo. Se crean unas pocas grandes manzanas que están registradas interiormente por viarios secundarios. Es uno de los últimos poblados proyectado por el Instituto Nacional de Colonización, lo que se refleja en la arquitectura de sus elementos más representativos. Se crean unos interesantes espacios públicos alrededor de la iglesia, cuya torre cierra la perspectiva de tres calles que confluyen en ella.

Apoyándose en su desarrollo al Sur de la Cañada de Romanina, sus referencias más importantes son el paso de la Autopista AP-4 al Oeste, sin tener acceso directo a ella, y de la Cañada de Espera al Este, en un tramo que coincide con el trazado de la carretera CA-9022.

(...)

G.1 Sector S.U.S Nueva Jarilla Norte

Sector en suelo urbanizable no sectorizado con uso global residencial y actividad económica situado al norte del núcleo en el que se propone modificar el trazado de la Cañada, para poder solucionar su deteriorada situación actual, proponiendo una ordenación viaria basada en la trama ortogonal existente que, partiendo del eje principal del núcleo Norte-Sur desarrolle una rotonda de acceso principal desde la que se configuren las parcelas de Espacio Libre Público.

(...)

El desarrollo del sector supone el trazado alternativo de la Cañada de Romanina para poder solucionar su deteriorada situación actual ya que se encuentra ocupada por asentamientos que desvirtúan la imagen homogénea del Núcleo.

G.2 SG – Arroyo del Rano – Nueva Jarilla.

Situado a la entrada del núcleo y al este del mismo se delimita Sistema General de Espacios Libres y Equipamientos en suelo urbanizable sectorizado a desarrollar mediante Plan Especial.

Se plantea como espacio dotacional comunitario fundamental en el núcleo de Nueva Jarilla, situándose a ambos lados de la Av. de Jerez, llegando en su parte Sur hasta el arroyo del Rano.

Los usos que se proponen desarrollar mediante Plan Especial son los de espacios libres de uso y dominio público al Sur de tal forma que se configure un parque como fachada verde del núcleo. Al norte se define zona de equipamientos para usos deportivo, para recinto ferial, etc..., debiéndose resolver el trazado alternativo de la cañada.

(...)

4.1.4 PROPUESTAS EN LOS ASENTAMIENTOS DISPERSOS

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.

4.1.5.- 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 m², 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 m², 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 m² 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 m², lo que arroja una densidad de 19 viv./Ha.

Su posición es tangente por el oeste a la Cañada Real de Garciagos 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 deslinda 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 deslinda 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 Candelero 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 morfología 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

4.2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

(...)

4.2.4 SUELO NO URBANIZABLE

Constituye el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos que han de preservarse del desarrollo urbanístico así como el resto de los terrenos no incluidos en algunas de las categorías anteriores, sustentando esta clasificación sobre criterios de salvaguarda activa tanto de los recursos como de los valores y formas de explotación tradicionales.

Queda incluido en el suelo no urbanizable el correspondiente al Hábitat Rural Diseminado que quedó definido en la propuesta de ordenación de los asentamientos dispersos como 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.

Así mismo, se delimitarán como Asentamientos o Hábitat Rurales Diseminados de aquellos que ocupan vía pecuaria, cuyo grado de consolidación y naturaleza morfológica así lo hagan oportuno.

(...)

4.3 ACTUACIONES EN LA CIUDAD CONSOLIDADA

(...)

Zonas de Ordenanza

El Plan General de Ordenación Urbanística, en consonancia con sus objetivos y criterios de ordenación, distingue las siguientes Zonas de Ordenanza en el Suelo Urbano:

(...)

Zona de Ordenanzas I – Entidades Locales

Las actuaciones en esta Zona de Ordenanzas se recogen en el artículo 4.1.3 “Actuaciones en otros núcleos urbanos”.

ÁREAS DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN DIFERIDA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Son los ámbitos territoriales del suelo urbano no consolidado que precisan de la formulación y aprobación de un Plan Especial de Reforma Interior para establecer su ordenación pormenorizada completa y detallada.

Los Planes Especiales de Reforma Interior que desarrollen estas Áreas establecerán las condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de los diferentes usos pormenorizados que desarrollen el uso global asignado. Respecto a las condiciones de urbanización se estará, como mínimo, a lo dispuesto en las Normas.

Los terrenos afectos a dotaciones públicas, así como los correspondientes a las cesiones de aprovechamiento, que resulten de la ordenación, serán de cesión obligatoria y gratuita.

Las Áreas de Reforma Interior con Ordenación Diferida contempladas en el presente Plan general de Ordenación urbanística son Gibalbín, Cuartillos y Mesas del Corral fuera del Núcleo principal y Caulina Norte, Caulina Sur y Santa María del pino dentro del mismo.

- ARI (OD) Gibalbín

Gibalbín es el segundo de los asentamientos en importancia dentro del ámbito rural de Jerez, con gran mayoría de residentes y alto grado de colmatación dentro de su morfología lineal.

La marcada como suelo urbano no consolidado es la zona norte, en la que se propone la consolidación de lo existente con la Carretera CA-P-4011 como eje central, incluyendo en la propuesta dos áreas de crecimiento, una en la margen izquierda de la carretera, continuando con lo iniciado con el Campo de Fútbol y en la que se proponen manzanas de uso residencial intercaladas con manzanas de equipamiento público; la segunda área de crecimiento se sitúa en la margen derecha, en unos terrenos que aparentemente son vía pecuaria y la propuesta de deslinde de la CMA deja fuera, en la que se amplía el centro de barrio y se proponen tres manzanas edificables y un suelo de espacio libre público.

En la propuesta, los vacíos existentes en la zona norte (salida hacia Espera), se recogen como suelos dotacionales.

En cuanto a la vía pecuaria, dado el grado de colmatación de la trama por edificaciones, la continuidad de dicha vía está seriamente limitada y comprometida, existiendo paso libre por los márgenes de la carretera, por lo que en el caso de aplicación del artículo 32 del Decreto de Vías Pecuarias, el trazado alternativo se propone en los terrenos situados en la margen izquierda sentido izquierda sentido salida hacia Espera, teniendo así continuidad con el descansadero existente en el límite norte del núcleo, que se propone como espacio dotacional público, debiendo el Plan Especial delimitar, si fuera preciso, ese trazado alternativo.

El desarrollo urbanístico se concretará mediante un Plan Especial.

- ARI (OD) Cuartillos

Cuartillos es el asentamiento más complejo, tanto por su extensión como por su estructura urbana, de los existentes en el anterior suelo no urbanizable.

El ARI se propone para la zona originaria del núcleo de Cuartillos, ubicada paralela a la Carretera de Jerez a Cortes CA-501 y en tramo al cruce de esta con la CAP-P-5015, que incluye unas 30 parcelas de titularidad privada y casi 300 asentadas en la vía pecuaria.

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.

La ordenación propuesta parte de reconocer la estructura urbana existente, aunque dotando de sección transversales mínimas que hagan funcionales los caminos actuales 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 los 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 (paradójicamente) 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 (donde también se prevén manzanas edificables para viviendas de nuevo crecimiento) y en los situados al oeste del núcleo, ocupados por huertos. En cuanto a la actuación sobre la vía pecuaria, dado el extraordinario grado de colmatación, la anchura y el discurrir de esta vía se ve interrumpida totalmente, por lo que las alternativas para la continuidad pasarían bien por un trazado alternativo en los terrenos colindantes al sur del núcleo en aplicación del artículo 32 del RD155/98 o una interrupción total del trazado (si exceptuamos la posibilidad de paso por las calles en dirección este-oeste), en aplicación del art. 31 del Decreto, debiendo el Plan Especial, si fuera preciso, este trazado alternativo.

El desarrollo urbanístico se concretará mediante un Plan Especial.

- ARI (OD) Mesas del Corral

Se intenta ordenar el núcleo de asentamiento espontáneo surgido a partir del camino que une la zona del cementerio de La Barca con la Carretera de La Ina.

La ordenación propuesta recoge las edificaciones existentes implantando un sistema viario funcional y digno que dote a la zona de un carácter y una imagen definitivamente urbana.

Los sistemas locales de espacios libres se ubican en los vacíos hoy existentes. En cuanto a la actuación sobre la vía pecuaria, dado el extraordinario grado de colmatación, la anchura y el discurrir de esta vía se ve interrumpida totalmente, por lo que las alternativas para la continuidad pasarían bien por un trazado alternativo en los terrenos colindantes al sur del núcleo en aplicación del artículo 32 del RD155/98 o una interrupción total del trazado (si exceptuamos la posibilidad de paso por las calles en dirección este-oeste), en aplicación del art. 31 del Decreto, debiendo el Plan Especial, si fuera preciso, este trazado alternativo.

El desarrollo urbanístico se concretará mediante un Plan Especial.

(...)

4.6 VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

(...)

4.6.3 VALORACIÓN DE LOS OBJETIVOS TERRITORIALES DEL ÁREA BAHÍA DE CÁDIZ-JEREZ REFERENTE AL “SISTEMA DE CIUDADES” EN LA REVISIÓN-ADAPTACIÓN DEL PGOU DE JEREZ

(...)

Esta consolidación del modelo polinuclear propuesta para la aglomeración urbana, se ve reflejada y recogida en la propuesta de Revisión-Adaptación del PGOU ya que, de una parte plantea crecimientos urbanos que se dimensionan y localizan de forma que se evite la concentración con municipios colindantes, especialmente con El Puerto de Santa María, que afecta a los crecimientos planteados al sur, los cuales han evitado en su delimitación sobrepasar la línea natural marcada por la denominada Cañada del Carrillo, línea que marca una inflexión topográfica de cota baja que da lugar a la elevación de la Sierra de San Cristóbal, en cuya cumbre se produce el contacto en el término municipal de El Puerto, localizándose en la zona dos Sistemas Generales de Espacios Libres (Rancho de la Bola y Cañada del Carrillo), que además de presentar claras cualidades metropolitanas, sirven de garantía de conservación de los valores paisajísticos de la sierra. Ninguna incidencia existe respecto al sistema de ciudades formado por el resto de “la colindancia”, (Costa Noroeste, Arcos-Sierra y La Janda), debido a lo alejado de las propuestas de crecimiento respecto, no ya al resto de núcleos, sino incluso a los límites con los términos municipales colindantes; respetando y continuando, en cualquier caso, estos crecimientos la estructura actual de la ciudad, al plantear continuar de manera compacta con las tramas existentes.

(...)

4.6.5 CONFORMACIÓN DE UN SISTEMA AMBIENTAL Y DE ESPACIOS LIBRES DE ÁMBITO METROPOLITANO

(...)

Sobre este elemento territorial de referencia gravitan las propuestas de ordenación territorial que se diversifican en distintas tipologías espaciales:

(...)

Corredores Ecológicos.

Son estructuras lineales de interconexión entre los anteriores grupos que fortalecen y amplían territorialmente el sistema de movilidad alternativa vinculado con el ocio y el esparcimiento de la población metropolitana, actuando complementariamente como argumento de activación de actividades ligadas con el ecoturismo y el turismo de naturaleza. La caminería rural, el sistema viapecuario o los corredores verdes asociados a la red hidrográfica del territorio son los elementos claves para la configuración de este subsistema relacional. Este sistema lineal actúa, a su vez, como conector paisajístico entre Áreas Naturales Relevantes; es decir, como ámbito de

transición entre estructuras paisajísticas que garantiza su continuidad territorial, pudiendo desarrollar funciones ecológicas complejas.

En estos dos grupos y conformando el futuro sistema de espacios libres metropolitanos del Plan estarían las siguientes propuestas:

- Creación de un gran eje natural y paisajístico Cartuja-El Portal-Cañada del Carrillo, que integra el paseo y el uso lúdico con el mantenimiento y la mejora, en su caso, de valores naturales y de paisaje, incluyendo los siguientes elementos territoriales:
 - o Monasterio de La Cartuja y su Entorno (huerto y ribera del río).
 - o Mirador de Los Albarizones.
 - o Parque de La Granja de Santa Teresa y su ampliación prevista hacia la Hijuela de Pino Solete.
 - o Zona de Río Viejo, Riberas del Guadalete y mirador natural Sur.
 - o Tramo de la vía férrea en desuso entre el Polígono El Portal y el límite sur del Término Municipal con posibilidades de reutilización como vía verde.
 - o El Portal en su contacto con el río.
 - o Cañada del Carrillo como vía verde con conexión con el Parque Metropolitano de la Sierra de San Cristóbal incluido en el POT de la Bahía de Cádiz.
 - o Vías verdes de conexión con la ciudad central a través de las Hijuelas del Pozo y la Campana a las Coles.
- Continuar con el desarrollo del Parque de Santa Teresa potenciando sus valores como gran espacio libre metropolitano y nodo de enlace con el eje natural y paisajístico Cartuja-El Portal-Cañada del Carrillo.
- Potenciación del entorno del Circuito de Velocidad como Parque Metropolitano.
- Recuperación efectiva de las Vías Pecuarias como red de corredores verdes.

La propuesta de ordenación del uso público en el término municipal irá destinada a la protección, a través de su consideración como Sistema General, de todos aquellos elementos que sean necesarios para soportar:

- La vinculación entre los principales núcleos de población y de estos con el medio rural (Valle y Riberas del Guadalete) y natural (lagunas protegidas o no por la RENPA) a través de los Espacios Libres situados en el sector central del municipio:
 - Parques Forestales: Cornisa de Lomopardo, La Suara, Aguilillas.
 - Parques Fluviales: La Barca de la Florida, Casa de la Tapa, San Isidro del Guadalete, Lomopardo, La Cartuja, La Greduela, El Torno, Torreceda Baja, Torreceda Alta, La Suara, Berlanguilla, Majarromaque, La Corta.
- La conexión con los Sistemas de Espacios Libres de la Bahía de Cádiz, a través de:
 - Parque de Santa Teresa, Rancho de La Bola, Cañada del Carrillo y Sierra de San Cristóbal.
- Potenciación de la vinculación urbana con los Montes de Propios:

- Montes de Propios Municipales
- Parque Forestal de Los Hurones

Este sistema de espacios libres requiere, para asegurar la conexión del uso público (y también de los distintos enclaves naturales), la recuperación y puesta en valor de la red de Vías Pecuarias, en especial, de la que tiene relación con las estrategias planteadas y la que presenta interés paisajístico o ambiental.

También con respecto a la adecuación de espacios naturales y en relación a la tan largamente demandada recuperación del río Guadalete, se plantea una adecuación integral del tramo del río más próximo al núcleo principal de la ciudad, entre la Cañada del carrillo y el Puente de Cartuja, con puntos de contacto con la ciudad en El Portal, La Corta y Cartuja, de tal forma que se actúe en la regeneración de los márgenes y riberas, los contactos de lo urbano con el río y el posible uso público de estos espacios, de tal forma que se produzca por fin la ansiada incorporación de este elemento natural a la vida ciudadana, integrando además la vía de ferrocarril actualmente en desuso como vía verde.

Entendemos que, de acuerdo con lo establecido en el POT Bahía de Cádiz, las propuestas territoriales de conformación de un futuro sistema de espacios libres metropolitanos y áreas naturales relevantes del PGOU de Jerez, cumplirían además de las ya mencionadas, las siguientes finalidades desde el punto de vista del territorio metropolitano:

- Reducir la presión urbana sobre el Parque Natural de la Bahía.
- Evitar la construcción de las áreas urbanas potenciando los hitos paisajísticos existentes en el territorio.
- Proteger la identidad del territorio y permitir su reconocimiento mediante la identificación de los distintos paisajes que la componen.

(...)

4.6.7 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS BÁSICOS

(...)

Depuración de aguas residuales

(...)

Para los núcleos que no superen la población de 700 habitantes equivalentes, se pretende, a expensas de la autorización con el Organismo de Cuenca de la Agencia Andaluza del Agua, un tratamiento de depuración adecuado en el cual podamos o no disponer de un tratamiento secundario y del que se determinarán las necesidades de ampliación y/o adecuación. Estos núcleos son Añina, Baldío Gallardo, El Chaparrito (nuevo en el servicio), El Polilla, Las Tablas, Cañada del León, La Guareña, La Ina, La Inmaculada, Lomopardo, Mesas de Asta, Mesas de Santa Rosa, Mesas del Corral, El Mojo, Rajamancera y Torremelgarejo.

(...)

Se adjunta tabla con los diversos núcleos, el censo de población del 2006, los habitantes equivalentes, el sistema de depuración existente y la actuación propuesta.

PEDANÍAS	SITUACIÓN ACTUAL DEPURACIÓN		
	Habitantes censados 2006	Habitantes equivalentes	Sistema de depuración
Añina	34	51	FDD
El Polila	79	119	FDD
Pozo Romano	60	91	FDD
Baldío Gallardo	26	39	FDD
Torrecedera Baja	215	323	En Proyecto incorporar a Torrecedera Alta
Mesas de Santa Rosa	82	122	FDD
Cañada del León	49	73	FDD
La Inmaculada	98	147	FDD
Las Tablas.	150	225	FDD
El Mojo	138	207	FDD
Mesas del Corral II	224	335	FDD
Los Repastaderos	365	548	FDD
Rajamancera	176	264	FDD
Mesas del Corral I	356	535	FDD
Lomopardo	285	428	FDD
La Ina	394	591	FDD
Majarromaque	361	542	FDD
Gibalbín	527	791	FDD
Mesas de Asta	526	789	FDD
Torremelgarejo	306	459	FDD
S. Isidro Guadalete	611	917	FDD
La Barca de la Florida	3.590	5.385	Biodiscos
Nueva Jarilla	1.381	2.072	Biodiscos
Torrecedera Alta	895	1.343	Biodiscos
Guareña	No existe dato	365	FDD
Cuartillos	1.012	1.518	En Proyecto incorporar a EBAR Arroyo Salado
El Torno	1.234	1.851	Biodiscos

Tabla 1 : Habitantes equivalentes actuales y sistemas existentes en Pedanías.

(...)

4.6.8 PROTECCIÓN DEL TERRITORIO Y PREVENCIÓN DE RIESGOS

(...)

Uso público

Las actuaciones planteadas en relación al futuro sistema de Espacios Libres Metropolitanos, son las siguientes:

- Creación de un gran eje natural y paisajístico Cartuja – El Portal – Cañada del Carrillo, que integra el paseo y el uso lúdico con el mantenimiento y la mejora, en su caso, de valores naturales y de paisaje, incluyendo los siguientes elementos territoriales:
 - o Monasterio de La Cartuja y su entorno (huerto y ribera del río).
 - o Mirador de los Albarizones.
 - o Parque de La Granja de Santa Teresa y su ampliación prevista hacia la Hijuela de Pino Solete.
 - o Zona de Río Viejo, riberas del Guadalete y mirador natural Sur.
 - o El Portal en su contacto con el río.
 - o Cañada del Carrillo como vía verde con conexión con el Parque Metropolitano de la Sierra de San Cristóbal incluido en el POT de la Bahía de Cádiz.
 - o Vías verdes de conexión con la ciudad central a través de las Hijuelas del Pozo y la Campana a las Coles.
- Continuar con el desarrollo del Parque de Santa Teresa potenciando sus valores como gran espacio libre metropolitano y nodo de enlace con el eje natural y paisajístico Cartuja – El Portal – Cañada del Carrillo.
- Potenciación del entorno del Circuito de Velocidad como Parque Metropolitano.
- Recuperación efectiva de las Vías Pecuarias como red de corredores verdes.

La propuesta de ordenación del uso público en el término municipal irá destinada a la protección, a través de su consideración como Sistema General, de todos aquellos elementos que sean necesarios para soportar:

La vinculación entre los principales núcleos de población y de estos con el medio rural (Valle y riberas del Guadalete) y natural (Lagunas protegidas o no por la RENPA) a través de los Espacios Libres situados en el sector central del municipio:

- o Parques Forestales: Cornisa de Lomopardo, La Suara, Aguilillas.
- o Parques Fluviales: La Barca de la Florida, Casa de la Tapa, San Isidro de Guadalete, Lomopardo, La Cartuja, La Greduela, El Torno, Torrecedera Baja, Torrecedera Alta, La Suara, Berlanguilla, Majarromaque, La Corta.

La conexión con los sistemas de Espacios Libres de la Bahía de Cádiz, a través de:

- o Parque de Santa Teresa, Rancho de la Bola, La Cañada de Carrillo y la Sierra de San Cristóbal.

- Potenciación de la vinculación urbana con los Montes de Propios.
 - o Montes de Propios Municipales.
 - o Parque Forestal de Los Hurones.

Este sistema de espacios libres requiere, para asegurar la conexión del uso público (y también de los distintos enclaves naturales), la recuperación y puesta en valor de la red de Vías Pecuarias, en especial, de la que tiene relación con las estrategias planteadas y la que presenta interés paisajístico o ambiental.

También con respecto a la adecuación de espacios naturales y en relación a la tan largamente demandada recuperación del río Guadalete, se plantea una adecuación integral del tramo del río más próximo al núcleo principal de la ciudad, entre el Sistema General del Rancho de la Bola y el Puente de cartuja, con puntos de contacto con la ciudad en El portal, La Corta y Cartuja, de tal forma que se actúe en la regeneración de los márgenes y riberas, los contactos de lo urbano con el río y el posible uso público de estos espacios, de tal forma que se produzca por fin la ansiada incorporación de este elemento natural a la vida ciudadana.

DOCUMENTO C – NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS

TOMO I – NORMAS URBANÍSTICAS

LIBRO I. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES.

TÍTULO VI. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

CAPÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LOS USOS

SECCIÓN PRIMERA - CLASIFICACIÓN TIPOLOGICA DE LOS USOS Y ACTIVIDADES

Art. 6.1.1. Clases de usos del suelo y de la edificación.

1. A los efectos de estas normas y de las que, en desarrollo del Plan General se incluyan en los Planes Parciales o Especiales, se establecen los siguientes criterios de clasificación tipológica de los usos o actividades del suelo o de la edificación que los alberga, con independencia de la clase de suelo en que se ubiquen (Ver CUADRO 1):

- a) Por su nivel de definición en el planeamiento: globales y pormenorizados.
- b) Por su producción económica: productivos y no productivos o consuntivos.
- c) Por su tolerancia o compatibilidad: permitidos (admisibles o limitados) y prohibidos (incompatibles o ilegales).
- d) Por su incidencia ambiental: Inocuos o Calificados sujetos a trámite de prevención ambiental, Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrada de la contaminación, Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y disposiciones posteriores)
- e) Por su temporalidad: permanentes, temporales y provisionales.
- f) Por la naturaleza de su utilización: públicos (gratuitos o de pago, restringidos o ilimitados) y privados (individuales o colectivos).
- g) Por la utilidad del dominio o la posesión: públicos y privados (individuales o mancomunados).

ESQUEMA GENERAL DE CRITERIOS PARA LA CLASIFICACIÓN TIPOLOGICA DE LOS USOS Y ACTIVIDADES

Cuadro 1

CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN DE LOS USOS Y ACTIVIDAD URBANÍSTICAS	DIVISIONES TIPOLOGICAS DE LOS USOS Y ACTIVIDADES		ACTIVIDADES	
a. Por su nivel de definición en el planeamiento.	Globales		Primario, Residencial, Industrial, Terciario, Equipamiento, etc.	
	Pormenorizados		Ganadero, industria transformación, almacén, Hostelería, Enseñanza superior, etc.	
b. Por su producción económica.	Productivos	Primarios	Pesca, apicultura, agrario, minero.	
		Secundarios	Industrias en general, energía.	
	No productivos	Terciarios o servicios(consuntivos)	Almacenes, servicios, comercios, oficinas, deportivo, religioso, cultural, asistencial, etc.	
c. Por su tolerancia o compatibilidad	Permitido	Admisibles	Exclusivos	Vivienda unifamiliar, bajo comercial.
			Excluyentes	Industrias peligrosas, aeropuertos, militar, carretera.
			Alternativos	Vivienda/oficina, vivienda/industria, comercio/deportivo.
	Limitados	Compatibles	Vivienda/taller, comercial/vivienda, industria/servicios.	
		Condicionantes y principales o dominantes.	Militar/vivienda, deportivo/restaurante.	
		Condicionados y secundarios o complementarios.	Vivienda/garaje/taller, industria/almacén.	
	Prohibidos	Incompatibles	Religioso/industria, parque/vivienda, Carretera/jardín.	
Ilegales		Construcción sin licencia en zona verde, etc.		
d. Por su incidencia ambiental	Inocuos		Todos los no sujetos a trámite de prevención ambiental	
	Calificados	Calificación Ambiental Autorización Ambiental Unificada Autorización Ambiental Integrada	Sujetos a trámite de prevención ambiental según Ley 7/2007, Ley 16/2002 y disposiciones posteriores	
e. Por su temporalidad	Permanentes, temporales, provisionales.		Según clase de suelo donde se ubiquen y su incompatibilidad o "fuera de ordenación".	
f. Por la naturaleza de su utilización	Públicos	Usos públicos y servicios públicos	Gratuitos	Parques, Enseñanza, museos, carreteras.
			Tasados o de pago	Peajes, deportes, espectáculo, comercial, aparcamiento.
			Limitados	Parques, vías, iglesia, comercio, gasolinera.
			Restringidos	Teatro, colegios, hoteles, hospitales.
	Privados	Exclusivos abiertos	Individuales	Vivienda, taller, industria, despacho
		Colectivos	Club, asociación, casino, fundación.	
g. Por la titularidad del dominio (o la posesión y explotación de la actividad)	Públicos		Demaniales naturales	Mar, playas, ríos, montes.
			Demaniales artificiales	Carreteras, calles, jardines, parques.
	Privados		Patrimoniales públicos	Edificios, montes, sector público.
			De Entidad Local	De propios y comunales reg. espec.
			Particulares	Individuales o colectivos.

TÍTULO IX. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO Y NATURAL.

(...)

CAPITULO TERCERO

NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEMANIALES

(...)

Art. 9.3.7. Protección de las vías pecuarias y caminos rurales.

1. Las vías pecuarias y caminos rurales son bienes de dominio público destinados principalmente al tránsito del ganado y comunicaciones agrarias. La Consejería de Medio Ambiente deberá efectuar el oportuno deslinde de las vías pecuarias.

2. Las vías pecuarias existentes y propuestas en el término municipal de Jerez, vienen recogidas en el plano de ordenación correspondiente.

3. Los usos de las Vías Pecuarias tendrán en consideración los fines establecidos en el artículo 4 del Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía especialmente el fomento de la biodiversidad, el intercambio genético de las especies faunísticas y florísticas y la movilidad territorial de la vida salvaje. Son usos autorizables los usos tradicionales de carácter agrícola compatibles con el tránsito ganadero y las funciones ambientales de las Vías Pecuarias. También los desplazamientos de vehículos y maquinaria agrícola.

4. Son compatibles también las plantaciones forestales lineales, cortavientos u ornamentales, así como la conservación de las masas vegetales autóctonas ya sean de porte arbóreo, arbustivo o natural, siempre que permitan el normal tránsito de los ganados.

5. Con independencia de las condiciones establecidas en la correspondiente autorización, la Administración podrá establecer determinadas restricciones temporales para estos usos, en garantía de la defensa de los valores ambientales de la vía pecuaria o de cualesquiera otros que tenga la obligación de preservar.

6. La Consejería de Medio Ambiente podrá autorizar o conceder, en su caso, ocupaciones de carácter temporal, por razones de interés público y, excepcionalmente de forma motivada, por razones de interés particular, siempre que tales ocupaciones no alteren el tránsito ganadero, ni impidan los demás usos compatibles y complementarios con aquel.

7. Los equipamientos que se proyecten sobre la red de Vías Pecuarias para fomentar el uso público de las mismas se localizarán preferentemente en los abrevaderos-descansaderos existentes y propuestos, excepto en aquellos ubicados en terrenos de especial interés ecológico en los que se prohíben.

8. Las ocupaciones temporales estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística sin que en ningún caso originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de las vías. Es requisito imprescindible el informe favorable del organismo competente.

9. Cuando una vía pecuaria se incorpore al suelo urbano o urbanizable se aportarán los terrenos del trazado alternativo que la sustituya conforme a las previsiones del presente Plan. La efectividad de este trazado quedará supeditada a la firma de un convenio de colaboración entre la Consejería de Medio Ambiente y el Ayuntamiento.

10. La obtención de los terrenos afectados por la modificación de trazados de vías pecuarias previstos en el presente Plan se podrán llevar a cabo por las reglas establecidas en el artículo 38 del Decreto 155/1998, de 21 de Julio y por cualquiera de los mecanismos previstos en la legislación urbanística para los sistemas generales o las actuaciones singulares.

11. La anchura mínima de los caminos rurales será de 6 metros.

12. Con independencia de lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación, se define las siguientes zonas de afección a aplicar a los caminos rurales y vías pecuarias:

- a) Separación de vallados al límite de la vía: 5 metros.
- b) Separación de edificaciones al límite de los viarios: 20 metros.

13. Asentamientos dispersos: Alternativas para su regularización. 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.

(...)

LIBRO II. NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES.

(...)

TÍTULO XI. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE.

(...)

CAPÍTULO PRIMERO

EL SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACIÓN DE SECTORES: ORDENADO Y SECTORIZADO

(...)

Art. 11.1.9. Régimen del suelo urbanizable ordenado transitorio.

(...)

6. Se considera que a todos los efectos se incorporan al desarrollo del suelo las correcciones y su grado de cumplimiento que se establecieron en el momento de la aprobación del desarrollo del planeamiento correspondiente en materia de Vías Pecuarias.

(...)

CAPÍTULO TERCERO

TRATAMIENTO DE LAS VÍAS PECUARIAS EN DESARROLLOS DE SUELOS URBANIZABLES

Art. 11.3.1. Vías Pecuarias afectadas por desarrollos de suelos urbanizables

Los desarrollos de suelos urbanizables de cualquier clase que contengan o afecten a Vías Pecuarias, deberán solicitar el deslinde, a instancia de parte, si estas no estuvieran deslindadas, debiendo dar solución a la continuidad de la vía, mediante trazado alternativo viable, que garantice la integridad superficial sobre Suelo No Urbanizable de Especial Protección o manteniendo el trazado actual, diferenciando el mismo del sector e integrándolo como Sistema General de Espacios Libres, sin que su superficie signifique una merma respecto a la que se establezca como mínima de espacios libres públicos en el sector. Para aquellos sectores del SUS en los que exista afección por Vías Pecuarias no deslindadas, la superficie afectada por la misma quedará excluida de la del sector a efectos del cómputo de la edificabilidad.

(...)

TÍTULO XII. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE.

CAPÍTULO PRIMERO

NORMAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN PRIMERA - ASPECTOS GENERALES

(...)

Art. 12.1.4. Subcategorías del SNU de Especial Protección por la Legislación Específica.

Se distinguen cinco subcategorías:

- Espacios Naturales Protegidos.
- Vías Pecuarias.
- Patrimonio Cultural.
- Dominio Público Hidráulico.
- Dominio Público Marítimo – Terrestre.

(...)

CAPÍTULO SEGUNDO

REGULACIÓN DE LOS USOS EN SUELO NO URBANIZABLE

(...)

SECCIÓN TERCERA - REGULACIÓN DE LOS USOS RELACIONADOS CON LA EJECUCIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y LOS SERVICIOS, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

Art. 12.2.6. Regulación de la Ejecución y mantenimiento de infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

1. Se incluyen en la siguiente regulación:

- a) Infraestructuras de comunicaciones: Vías, cañadas, ferrocarril, aeropuerto, gasolineras.
- b) Infraestructuras de servicios: Electricidad, hidrocarburos, hidráulicas, canales, telecomunicaciones, residuos sólidos urbanos.

2. Las infraestructuras públicas no previstas en el presente PGOU sólo se autorizarán si son congruentes con el modelo territorial propuesto en el mismo y facilitan la consecución de sus objetivos.

3. Las actividades vinculadas a la ejecución de las obras públicas se considerarán obras provisionales. Cuando se pretenda el mantenimiento y reutilización de las construcciones destinadas a la ejecución de obras públicas se examinará su autorización de acuerdo con las determinaciones del PGOU.

4. Las instalaciones o construcciones para el mantenimiento de las obras públicas deberán justificar su vinculación funcional a la misma. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales, salvo que se justifique su necesidad en el Proyecto de Actuación.

5. Se considerarán construcciones o instalaciones al servicio del mantenimiento de las obras públicas a aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración.

6. Para la autorización de las edificaciones e instalaciones de servicios privados destinados a los usuarios de carreteras deberá ponderar:

a) Incidencia de las actividades a desarrollar y edificaciones necesarias para las mismas sobre la ordenación territorial establecida, valorándose su relación con los núcleos urbanos y las redes generales de infraestructuras, servicios y dotaciones.

b) Incidencia de la actividad sobre el destino del suelo no urbanizable general, y evaluación del impacto sobre el medio físico.

c) Incidencia de la ejecución de los accesos sobre el medio y sobre la propia obra pública.

d) Oportunidad y conveniencia de las actividades de que se trate desde el punto de vista del desarrollo económico y social.

e) La integración en el paisaje, destinando parte de la parcela a arbolado y zonas ajardinadas, sobre todo en las zonas de aparcamiento y acceso de público, disponiéndose parte del arbolado como barrera con la carretera.

f) Las que se señalen en la declaración según las circunstancias concurrentes y las características de la actividad, a fin de salvaguardar los valores naturales y asegurar la participación de la comunidad en los beneficios derivados de la planificación.

g) Para gasolineras, la parcela mínima será de 5.000 m², con 300 m² edificables máximos para usos directamente asociados (cafetería y tienda). Salvo esta condición, deberán regularse según las condiciones de la Sección Cuarta (actuaciones de interés público en SNU).

7. Siempre que sean de interés territorial, entendiéndolo como de interés regional o al menos comarcal, los usos regulados en el presente artículo serán autorizables en cualquiera de las categorías de Suelo No Urbanizable descritas en el Capítulo Tercero del presente Título, salvo en aquellos en que la legislación específica lo prohíba expresamente (Reservas Naturales en Lagunas, etc).

(...)

CAPÍTULO TERCERO

CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN PRIMERA - SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIAL POR LA LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

(...)

Art. 12.3.3. SNU de Especial Protección de las Vías Pecuarias.

1. El ámbito afectado abarca las Vías Pecuarias del Término Municipal de Jerez de la Frontera.

2. Se consideran usos realizables en este ámbito:

a) Propios:

- Tránsito ganadero.
- Medioambientales.

El resto serán usos prohibidos, salvo los usos compatibles y complementarios de las vías pecuarias definidos en la legislación específica (Título II del Reglamento de Vías Pecuarias - Decreto 155/98).

3. Condiciones de implantación:

Serán las determinadas por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y por el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

(...)

SECCIÓN TERCERA - SUELO NO URBANIZABLE DE CARACTER RURAL

(...)

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 morfotipológicas 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.

En el ámbito incluido dentro de los límites de Servidumbres Aeronáuticas, será de aplicación lo recogido en el art. 9.3.10 “Servidumbres Aeroportuarias”, y Planos correspondientes.

