



1M22JOT028L0E94

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

APROBADO por acuerdo de  
PLENO en sesión Ordinaria de  
30 de julio de 2020, al  
particular 6º de su Orden del  
Día: Aprobación Definitiva del  
Documento de Modificación  
Puntual del PGOU de Jerez de  
la Frontera, relativo a  
cuestiones de normativa  
urbanística en Suelo no  
Urbanizable, Determinaciones  
Perteneientes a la

Ordenación Pormenorizada,  
Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de  
Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020

# **MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA RELATIVA A CUESTIONES DE NORMATIVA URBANÍSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE. DETERMINACIONES PERTENECIENTES A LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

**Junio 2020  
PLANEAMIENTO**

# Ayuntamiento de Jerez



APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertenecientes a la Ordenación Pormenorizada.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020

## MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA RELATIVA A CUESTIONES DE NORMATIVA URBANÍSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE. DETERMINACIONES PERTENECIENTES A LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

---



APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertencientes a la Ordenación Pormenorizada.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020

### ÍNDICE :

#### 1.- RESUMEN EJECUTIVO

#### 2.- MEMORIA:

##### A) Objetivos de la Modificación Puntual:

A.1 – Objeto.

A.2 – Antecedentes:

1.- Planeamiento general.

2.- Informe Ambiental Estratégico.

3.- Aprobación Inicial e Informe Evaluación Impacto en Salud.

4.- Informe en materia urbanística.

5.- Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera relativa a cuestiones de normativa urbanística en Suelo No Urbanizable. Determinaciones pertenecientes a la Ordenación Estructural del término municipal.

A.3 – Necesidad de la Modificación Puntual.

A.4 – Descripción de la Normativa Actual y objetivo de su Modificación.

##### B) Alcance y contenido de la Modificación propuesta y sus alternativas.

B.1 – Alcance.

B.2 – Contenido.

B.3 – Alternativas.

#### 3.- ANEXOS:

I.- Informe Ambiental Estratégico

II.- Documento de Valoración de Impacto Sobre la Salud

# Ayuntamiento de Jerez



1M22JOT028L0E94

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

APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertenecientes a la Ordenación Pormenorizada.  
Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020



1M22JOT028L0E94  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertenecientes a la Ordenación Pormenorizada, Cecilia García González, Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020

## 1.- RESUMEN EJECUTIVO

---

# Ayuntamiento de Jerez



1M22JOT028L0E94

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

APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertenecientes a la Ordenación Pormenorizada.  
Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020

## A.- Objetivos de la Modificación Puntual:

El presente documento tiene por objeto la Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativa a cuestiones de Normativa Urbanística en Suelo No Urbanizable, sobre determinaciones pertenecientes a la Ordenación Pormenorizada.



1M22JOT028L0E94

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

APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertenecientes a la Ordenación Pormenorizada.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020

## B.- Contenido de la Modificación propuesta.

La modificación Puntual del PGOU consta de la Memoria y el desarrollo de la Normativa urbanística a modificar: varios artículos de las Normas Urbanísticas, todos menos uno referidos al Suelo No Urbanizable. Tiene diez apartados, agrupando el articulado que se modifica en función de las determinaciones afectadas:

### 1P- TRANSFORMACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE USOS PROPIOS.

Se propone la modificación del artículo 12.2.1 "Usos propios del suelo no urbanizable", con el objeto de definir el concepto de "servicios agrícolas y ganaderos". En el artículo 6.2.1 de las Normas, dentro del Uso Primario, se definen como "*las actividades para prestar servicios a la agricultura y ganadería realizados en la misma explotación (división. 01.4)*". En sintonía con el mencionado art. 6.2.1 y con lo regulado en el Decreto de artesanía alimentaria para la implantación de instalaciones de transformación y comercialización de productos agroalimentarios que no conlleven cambio de destino de la finca a los efectos establecidos en el art. 50.B.a de la LOUA, se propone considerar como uso propio la transformación y comercialización de productos agroalimentarios de la misma explotación para bodegas y almazaras.

### Redacción actual

#### Art. 12.2.1. Usos propios del SNU.

1. *Los relacionados con el Uso Primario ("A", en el Capítulo VI de estas Normas):*

- A1) *Caza y Pesca.*
- A2) *Silvicultura y servicios forestales.*
- A3) *Producción ganadera y avícola.*
- A4) *Producción agrícola.*
- A5) *Servicios agrícolas y ganaderos.*
- A6) ***Industrias extractivas.***

### Redacción modificada

#### Art. 12.2.1. Usos propios del SNU.

1. *Los relacionados con el Uso Primario ("A", en el Capítulo VI de estas Normas):*

- A1) *Caza y Pesca.*
- A2) *Silvicultura y servicios forestales.*

- A3) *Producción ganadera y avícola.*
- A4) *Producción agrícola.*
- A5) *Servicios agrícolas y ganaderos, entendiéndose en estos incluida la transformación y comercialización, en su caso, de productos agroalimentarios realizados en la misma explotación para bodegas y almazaras.*
- A6) *Industrias extractivas.*



1M22JOT028L0E94  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertencientes a la Ordenación Pormenorizada.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020

## 2P- INVERNADEROS Y USOS PRIMARIOS.

Del artículo 12.2.4 se propone eliminar a los invernaderos y viveros de la categoría de “edificaciones” destinadas a la explotación agraria y ganadera, al no ser propiamente edificios (punto 3). Por coherencia, deben suprimirse las referencias a los retranqueos y espacios libres exigidos respecto de los mismos (punto 6 y 7).

En otro sentido, se propone añadir nuevas exigencias para las instalaciones y edificaciones: para evitar que en ocasiones no cumplan con todas sus obligaciones respecto de las infraestructuras que necesitan para su funcionamiento, hay que especificar que deberán resolver su suministro energético y costear tanto esta infraestructura como el resto de las que hayan de realizar (punto 4).

Por coherencia con lo dispuesto en el apartado 1P, se propone definir en el apartado 1 del artículo 12.2.4 qué se considera como “servicios agrícolas y ganaderos”, e incluir en dicha definición la transformación y comercialización de productos agroalimentarios realizados en la misma explotación para bodegas y almazaras.

### Redacción actual:

#### Art. 12.2.4. Regulación de usos forestales, agrarios y ganaderos (usos primarios no extractivos).

1. *Se incluyen en esta regulación, dentro de los usos primarios, los pormenorizados o grupos de actividades A1, A2, A3, A4 y A5 según se define en el Título VI de estas Normas: Caza y Pesca, Silvicultura y servicios forestales, Producción ganadera y avícola, Producción agrícola y Servicios agrícolas y ganaderos.*
2. *También se incluyen las instalaciones y edificaciones necesarias para el desarrollo de los usos descritos, así como las infraestructuras de servicio a los mismos: vallados, electricidad, infraestructuras viarias, abastecimiento y saneamiento. Las viviendas asociadas a estos usos se regularán según sus normas particulares.*

*Estas instalaciones y edificaciones vinculadas a la actividad primaria, además de las condiciones descritas en el art. 12.1.12, tendrán las siguientes características:*

- a) *La parcela mínima para poder llevar a cabo las edificaciones mencionadas será de 2 Ha. para parcelas de regadío o viñas, y de 2,5 Ha. para secano y uso forestal. Esta parcela mínima deberá ser mayor si en la regulación sectorial así se señalara para la comarca en que se sitúa la finca.*



# Ayuntamiento de Jerez

*Se hará una excepción de lo anterior para las parcelas existentes con anterioridad a la Aprobación Definitiva del PGMO de 1995, inscritas en el Registro de la Propiedad.*

*b) La edificabilidad máxima será la equivalente al 5 % de la superficie de la parcela.*

*c) Los edificios deberán mantener una disposición acorde con su carácter aislado y rural y tendrán una altura máxima de dos plantas y/o 12 metros.*

**3. Son edificaciones destinadas a la explotación agraria y ganadera las siguientes:**

*a) Las casetas destinadas al resguardo de aperos de labranza y maquinaria agrícola.*

*b) Los establos y cobertizos para el resguardo ganadero.*

*c) Las instalaciones de captación, almacenamiento y bombeo de agua.*

*d) Los invernaderos y viveros.*

*e) Las naves agrícolas y ganaderas e instalaciones de manipulación o transformación de productos u otras de naturaleza similar, siempre que las mismas tengan una relación directa con el uso agrario o ganadero de la parcela.*

**4. Las instalaciones y edificaciones tendrán resuelta de forma individual los accesos, abastecimiento y saneamiento, debiendo este último ser separativo y resolverse la depuración de aguas residuales con fosa séptica o medio de depuración adecuado a la envergadura de la instalación.**

**5. Para autorizarse cualquier tipo de edificaciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones o usos a que se refiere el presente artículo, será necesario acreditar documentalmente que el solicitante ejerce la citada actividad en el emplazamiento indicado.**

*No obstante, las actividades industriales, incluidas aquellas ligadas a la transformación y comercialización de productos agrícolas y ganaderos, susceptibles de instalación en polígonos industriales, deberán ubicarse obligatoriamente en los mismos.*

**6. Se entiende por invernadero la instalación consistente en una estructura con cubierta y cerramientos de material plástico o similar, y de cuantas instalaciones o elementos sean necesarios para su explotación, empleada para la producción agrícola. Los invernaderos deberán guardar un retranqueo mínimo de 3 m. respecto de los linderos de la finca sobre la que se asientan, medido desde el borde de la instalación.**

**7. Toda explotación con invernaderos deberá dejar un espacio libre en el interior de la parcela de al menos 200 m<sup>2</sup> para servicios de manipulación agrícola, trasiego y estacionamiento de maquinaria y acopio de residuos. Para parcelas de más de 5.000 m<sup>2</sup> esa superficie libre será de al menos el 5% de la superficie de la finca.**

**8. Si la actividad se desarrollara en fincas en contacto con cursos de agua que se comuniquen con las lagunas incluidas en el Decreto 417/1990, los proyectos deberán prever en su caso y si fuera necesario por el tipo de actividad, medidas tendentes a controlar la introducción de fauna alóctona en esas lagunas.**



1M22JOT028L0E94

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

APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertencientes a la Ordenación Pormenorizada.

Cecilia García González, Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020

## Redacción modificada:



1M22JOT028L0E94

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

APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertencientes a la Ordenación Pormenorizada.

Cecilia García González, Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020

### Art. 12.2.4. Regulación de usos forestales, agrarios y ganaderos (usos primarios no extractivos).

1. *Se incluyen en esta regulación, dentro de los usos primarios, los pormenorizados o grupos de actividades A1, A2, A3, A4 y A5 según se define en el Título VI de estas Normas: Caza y Pesca, Silvicultura y servicios forestales, Producción ganadera y avícola, Producción agrícola y Servicios agrícolas y ganaderos, entendiéndose en estos incluida la transformación y comercialización, en su caso, de productos agroalimentarios realizados en la misma explotación para bodegas y almazaras.*
2. *También se incluyen las instalaciones y edificaciones necesarias para el desarrollo de los usos descritos, así como las infraestructuras de servicio a los mismos: vallados, electricidad, infraestructuras viarias, abastecimiento y saneamiento. Las viviendas asociadas a estos usos se regularán según sus normas particulares.*

*Estas instalaciones y edificaciones vinculadas a la actividad primaria, además de las condiciones descritas en el art. 12.1.12, tendrán las siguientes características:*

- a) *La parcela mínima para poder llevar a cabo las edificaciones mencionadas será de 2 Ha. para parcelas de regadío o viñas, y de 2,5 Ha. para secano y uso forestal. Esta parcela mínima deberá ser mayor si en la regulación sectorial así se señalara para la comarca en que se sitúa la finca.*

*Se hará una excepción de lo anterior para las parcelas existentes con anterioridad a la Aprobación Definitiva del PGMO de 1995, inscritas en el Registro de la Propiedad.*

- b) *La edificabilidad máxima será la equivalente al 5 % de la superficie de la parcela.*
  - c) *Los edificios deberán mantener una disposición acorde con su carácter aislado y rural y tendrán una altura máxima de dos plantas y/o 12 metros.*
3. *Son edificaciones destinadas a la explotación agraria y ganadera las siguientes:*
    - a) *Las casetas destinadas al resguardo de aperos de labranza y maquinaria agrícola.*
    - b) *Los establos y cobertizos para el resguardo ganadero.*
    - c) *Las instalaciones de captación, almacenamiento y bombeo de agua.*
    - d) *Las naves agrícolas y ganaderas e instalaciones de manipulación o transformación y en su caso comercialización de productos u otras de naturaleza similar, siempre que las mismas tengan una relación directa con el uso agrario o ganadero de la parcela.*

4. *Las instalaciones y edificaciones tendrán resuelta de forma individual los accesos, abastecimiento y saneamiento, debiendo este último ser separativo y resolverse la depuración de aguas residuales con fosa séptica o medio de depuración adecuado a la envergadura de la instalación. Deberá resolverse igualmente el suministro energético.*

*El abastecimiento energético estará basado, en la medida de lo posible, en sistemas de autogeneración a partir de fuentes renovables localizados en la propia finca, complementado con aportaciones desde la red energética general en caso de ser necesario. El conjunto de instalaciones de generación y distribución energética contará con las medidas necesarias para garantizar el menor impacto paisajístico y ambiental.*

*El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento y saneamiento, recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, así como el suministro energético, deberá ser garantizado, estar resuelto con el suficiente grado de detalle en el proyecto, y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad*

5. *Para autorizarse cualquier tipo de edificaciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones o usos a que se refiere el presente artículo, será necesario acreditar documentalmente que el solicitante ejerce la citada actividad en el emplazamiento indicado.*

*No obstante, las actividades industriales, incluidas aquellas ligadas a la transformación y comercialización de productos agrícolas y ganaderos, susceptibles de instalación en polígonos industriales, deberán ubicarse obligatoriamente en los mismos.*

6. *Si la actividad se desarrollara en fincas en contacto con cursos de agua que se comuniquen con las lagunas incluidas en el Decreto 417/1990, los proyectos deberán prever en su caso y si fuera necesario por el tipo de actividad, medidas tendentes a controlar la introducción de fauna alóctona en esas lagunas.*

## 3P- INFRAESTRUCTURAS PRIVADAS

En el artículo 12.2.6 "Regulación de la Ejecución y mantenimiento de infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos", se propone incluir en la mencionada regulación las infraestructuras privadas necesarias para el funcionamiento de las actividades autorizadas en dicho suelo, ya que se ha propuesto exigir las mismas en el anterior apartado 2P.

También se propone concretar la definición del carácter de "obras provisionales" de las actividades vinculadas a la ejecución de las obras públicas, pues no estaba bien regulada su situación. Ahora se especifica que, cuando cesen en su uso esas actividades y por tanto acabe su carácter provisional y se le quiera dar un nuevo uso a las construcciones, será cuando dicho nuevo uso esté sometido a regulación.

En el punto 6.g se propone aclarar las condiciones de implantación de las gasolineras en el suelo no urbanizable, refundiendo lo expresado en el capítulo de usos para estaciones de servicio, ya que la escueta redacción actual ha dado pie a interpretaciones en diversos sentidos. En lugar de remitir a la regulación de la sección cuarta, actuaciones de interés público, se remite sólo a la tramitación incluida en dicha sección, especificándose las condiciones de parcela mínima, usos compatibles y edificabilidad en el propio artículo 12.2.6.



1M22JOT028L0E94  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertenecientes a la Ordenación Pormenorizada.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020

## Redacción actual

### Artículo 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.*  
(...)

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.*  
(...)

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

g) *Para gasolineras, la parcela mínima será de 5.000 m<sup>2</sup>, con 300 m<sup>2</sup> 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).*

## Redacción modificada

### Artículo 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.*

c) *Infraestructuras privadas necesarias para el funcionamiento de actividades autorizadas en suelo no urbanizable, debiendo contemplarse dichas infraestructuras en el Proyecto de Actuación de la actividad en cuestión, justificando la minimización del impacto paisajístico.*  
(...)



APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertencientes a la

Ordenación Pormenorizada, Cecilia García González, Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020

3. Las actividades vinculadas a la ejecución de las obras públicas se considerarán obras provisionales. Cuando cesen en su uso, y se pretenda el mantenimiento y reutilización de las construcciones destinadas a la ejecución de obras públicas, para un nuevo uso, se deberán cumplir las determinaciones del PGOU.

(...)

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

(...)

- g) Para gasolineras, la parcela mínima será de 5.000 m<sup>2</sup>, con 300 m<sup>2</sup> edificables máximos para usos directamente asociados (cafetería y tienda).

Se permitirá en la misma parcela un hotel cuyo uso esté asociado a la gasolinera, con las condiciones del art. 12.2.11 (puntos 1.b, 1.d, 1.e, 2). La parcela mínima para ambos usos deberá incrementarse hasta los 10.000 m<sup>2</sup>.

En consonancia con lo establecido en el artículo 12.2.8.2, las edificaciones tendrán una separación suficiente de linderos de fincas y edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad, como mínimo 20 m. a linderos y 200 m. a viviendas en otra finca.

El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

Para su tramitación se estará a 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) y en el caso de gasolineras, que según lo establecido en el Título VI de las presentes Normas, se encuentran prohibidas en suelos calificados como de especial protección cualquiera que sea su categoría.

## 4P- USOS INDUSTRIALES, DISTANCIAS A EDIFICIOS y EQUIPAMIENTOS Y USOS RECREATIVOS

Para las industrias, art. 12.2.8, se propone que las actuales condiciones de parcela mínima, 8 H<sup>a</sup> para industrias incompatibles con el medio urbano y 4 H<sup>a</sup> para el resto, pasen a ser de 2 H<sup>a</sup>, como sucedía en el Plan General anterior. La ocupación máxima de parcela para "otras industrias autorizables en SNU" se propone que pase del 10% al 20%, como en el PGMO anterior. La experiencia acumulada estos años nos dice que los parámetros actuales son demasiado restrictivos, y además obligan a destinar a uso primario, o a ningún uso, una gran cantidad de suelo no ocupado por la industria a implantar.

En el mismo art. 12.2.8, al establecer las distancias a edificaciones de otras fincas, se propone que la garantía de seguridad y salubridad de las nuevas



edificaciones sea sólo respecto de viviendas en otras fincas, ya que los nuevos edificios no pueden generar molestias significativas a edificios de almacenaje y edificaciones auxiliares. La misma aclaración para las distancias entre edificios se propone para los equipamientos y usos recreativos, art. 12.2.9



APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertencientes a la Ordenación Pormenorizada.

Cecilia García González, Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020

También se propone corregir una errata en el art. 12.2.9: Cuando se habla de la edificabilidad mínima permitida para usos primarios menciona que el art. 12.2.4 la establece en 0,5 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de parcela, cuando en realidad ese artículo establece que son 5 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de parcela.

## Redacción actual

### Art. 12.2.8. Regulación de los usos industriales.

(...)

#### 1. Industrias incompatibles con el medio urbano.

(...)

- a) Parcela mínima de 8 Has
- b) Ocupación máxima del 10% de la parcela y edificabilidad máxima de 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- c) Los edificios deberán mantener una disposición acorde con su carácter aislado y rural y tendrán una altura máxima de dos plantas y/o 12 metros. Excepcionalmente, justificado por necesidad técnica de la industria, y sólo en puntos singulares, se puede superar esta altura.
- d) Separación suficiente de linderos de fincas y edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad, como mínimo 40 m. a linderos, 200 a otra edificación existente en otra finca y 100 m. a cauces y arroyos.

(...)

#### 2. Otras industrias autorizables en SNU.

*El resto de usos industriales autorizables en Suelo No Urbanizable (art. 42 y 50 entre otros de la LOUA), y cuyo uso no proceda localizarse en Zonas de Actividades Económicas por razones de racionalidad y optimización funcional o económica o por su incidencia medioambiental sobre la colindancia, responderán siempre a actividades ligadas a la primera manipulación y a comercialización al por mayor de productos del sector primario, debiéndose en cualquier caso analizar para su autorización las anteriormente mencionadas circunstancias, así como otras emanantes de un carácter artesanal o tradicional especialmente ligado a la relación entre producción y comercialización, autorizándose con las siguientes condiciones:*

- a) Parcela mínima de 4 Has.
- b) Ocupación máxima del 10 % de la parcela y edificabilidad máxima de 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- c) Los edificios deberán mantener una disposición acorde con su carácter aislado y rural y tendrán una altura máxima de dos plantas y/o 12 metros. Excepcionalmente, y justificado por necesidad técnica de la industria, y sólo en puntos singulares, se puede superar esta altura.
- d) Separación suficiente de linderos de fincas y edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad, como mínimo 20 m a linderos, 200 a otra edificación existente en otra finca y 100 m a cauces y arroyos.

(...)

### Art. 12.2.9. Regulación de los equipamientos y de los usos recreativos vinculados al medio rural o natural.

(...)

### 3. Parcela mínima y edificabilidad máxima.

Además de la edificabilidad permitida para usos primarios (0,5 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de parcela, art. 12.2.4), se permitirá una edificabilidad adicional de 1 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de parcela para los usos contemplados en el presente artículo, siempre que se respete una parcela mínima de 4 H<sup>a</sup>, con la excepción siguiente:

(...)

### 4. Condiciones particulares de implantación

a) Los edificios deberán mantener una disposición acorde con su carácter aislado y rural y tendrán una altura máxima de dos plantas y/o 12 metros, excepto los observatorios en áreas forestales, que podrán superar la altura de coronación arbórea.

b) Separación suficiente de los edificios a linderos de fincas y edificaciones existentes, para garantizar la seguridad y salubridad, como mínimo 20 m a linderos, 200 a otra edificación existente en otra finca y 100 m a cauces y arroyos.

(...)

## Redacción modificada

### Art. 12.2.8. Regulación de los usos industriales.

(...)

#### 1. Industrias incompatibles con el medio urbano.

(...)

- a) Parcela mínima de 2 Has
- b) Ocupación máxima del 10% de la parcela y **superficie construida** máxima de 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- c) Los edificios deberán mantener una disposición acorde con su carácter aislado y rural y tendrán una altura máxima de dos plantas y/o 12 metros. Excepcionalmente, justificado por necesidad técnica de la industria, y sólo en puntos singulares, se puede superar esta altura.
- d) **Los nuevos edificios deberán mantener una separación suficiente de linderos de fincas y edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad, como mínimo 40 m a linderos, 200 m. a viviendas en otra finca y 100 m a cauces y arroyos.**

(...)

#### 2. Otras industrias autorizables en SNU.

El resto de usos industriales autorizables en Suelo No Urbanizable (art. 42 y 50 entre otros de la LOUA), y cuyo uso no proceda localizarse en Zonas de Actividades Económicas por razones de racionalidad y optimización funcional o económica o por su incidencia medioambiental sobre la colindancia, responderán siempre a actividades ligadas a la primera manipulación y a comercialización al por mayor de productos del sector primario, debiéndose en cualquier caso analizar para su autorización las anteriormente mencionadas circunstancias, así como otras emanantes de un carácter artesanal o tradicional especialmente ligado a la relación entre producción y comercialización, autorizándose con las siguientes condiciones:

- a) Parcela mínima de 2 Has.
- b) Ocupación máxima del 20% de la parcela y superficie construida máxima de  $0,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
- c) Los edificios deberán mantener una disposición acorde con su carácter aislado y rural y tendrán una altura máxima de dos plantas y/o 12 metros. Excepcionalmente, y justificado por necesidad técnica de la industria, y sólo en puntos singulares, se puede superar esta altura.
- d) Los nuevos edificios deberán mantener una separación suficiente de linderos de fincas y edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad, como mínimo 20 m a linderos, 200 m. a viviendas en otra finca y 100 m. a cauces y arroyos.  
(...)



1M22JOT028L0E94  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertencientes a la Ordenación Pormenorizada.  
Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA  
Justificante 04/08/2020

## Art. 12.2.9. Regulación de los equipamientos y de los usos recreativos vinculados al medio rural o natural.

- (...)
3. Parcela mínima y edificabilidad máxima.

Además de la edificabilidad permitida para usos primarios ( $5 \text{ m}^2$  por cada  $100 \text{ m}^2$  de parcela, art. 12.2.4), se permitirá una edificabilidad adicional de  $1 \text{ m}^2$  por cada  $100 \text{ m}^2$  de parcela para los usos contemplados en el presente artículo, siempre que se respete una parcela mínima de  $4 \text{ H}^a$ , con la excepción siguiente:

(...)

### 4. Condiciones particulares de implantación

- a) Los edificios deberán mantener una disposición acorde con su carácter aislado y rural y tendrán una altura máxima de dos plantas y/o 12 metros, excepto los observatorios en áreas forestales, que podrán superar la altura de coronación arbórea.
- b) Los nuevos edificios deberán mantener una separación suficiente de linderos de fincas y edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad, como mínimo 20 m. a linderos, 200 m. a viviendas en otra finca, y 100 m. a cauces y arroyos.

## 5P- DISTANCIAS GANADERÍA

Se propone modificar las distancias exigidas a las instalaciones ganaderas, remitiendo en su caso a las condiciones establecidas en la normativa sectorial y evitar así una doble regulación.

### Redacción actual

#### USO PRIMARIO (Uso Global “a”)

(...)

#### Art. 6.2.2. Condiciones de los usos e instalaciones

(...)



3. Los usos primarios en estabulación permanente o semipermanente, por su elevado grado de contaminación y salubridad deberán situarse en el Suelo No Urbanizable a una distancia al menos de un kilómetro del límite del suelo urbano o urbanizable, y quinientos (500) metros de zona de hábitat rural diseminado. Esta última distancia será también la mínima admisible al núcleo urbano para instalaciones de alojamiento, adiestramiento y sacrificio de animales de compañía y domésticos,

*Sin perjuicio de lo anterior, dichas instalaciones, además, deberán someterse al procedimiento de prevención ambiental correspondiente que determinará su viabilidad a los efectos ambientales.*



APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertencientes a la Ordenación Pormenorizada.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020

## Redacción modificada

### USO PRIMARIO (Uso Global “a”)

(...)

#### Art. 6.2.2. Condiciones de los usos e instalaciones

(...)

3. Los usos primarios en estabulación permanente o semipermanente, por su elevado grado de contaminación y salubridad deberán situarse en el Suelo No Urbanizable a una distancia al menos de un kilómetro del límite del suelo urbano o urbanizable, y quinientos (500) metros de zona de hábitat rural diseminado. Esta última distancia será también la mínima admisible al núcleo urbano para instalaciones de alojamiento, adiestramiento y sacrificio de animales de compañía y domésticos,

*Sin perjuicio de lo anterior, dichas instalaciones, además, deberán someterse al procedimiento de prevención ambiental correspondiente que determinará su viabilidad a los efectos ambientales.*

*No obstante, para pequeñas explotaciones que por sus características no causen grandes molestias, si en su regulación sectorial existen otras distancias a poblaciones, serán estas distancias las que se tengan en cuenta para su implantación.*

## 6P- ACLARACIÓN AEROPORTUARIO

Se propone especificar el contenido del artículo a que remite la norma (Servidumbres del Sistema General aeroportuario), para tener así una redacción más clara de qué debe tenerse en cuenta para cualquier actuación.

## Redacción actual

### Art. 12.1.10 Régimen General de las edificaciones.

1. En el SNU, además de las limitaciones que resulten aplicables en virtud de otras normas, se observarán las siguientes reglas, que constituyen el régimen general.

(...)

- d) Para cualquier actuación se debe tener en cuenta lo establecido en el Art. 9.3.10 de estas Normas.

## Redacción modificada

### Art. 12.1.10 Régimen General de las edificaciones.

1. En el SNU, además de las limitaciones que resulten aplicables en virtud de otras normas, se observarán las siguientes reglas, que constituyen el régimen general.

(...)

d) Para cualquier actuación se debe tener en cuenta lo establecido en el Art. 9.3.10 de estas Normas (Servidumbres del Sistema General aeroportuario).



1M22JOT028L0E94  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertencientes a la Ordenación Pormenorizada.

Cecilia García González, Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA  
Justificante 04/08/2020

## 7P- HOSTELERO Y HOTELERO en SNU

Se propone mejorar la redacción del artículo 12.2.11, modificando algunas de las condiciones exigidas para los hoteles ligados a carreteras, remitiendo al artículo en que se regula de forma específica, el 12.2.6, ya que actualmente se incluyen en el mismo párrafo situaciones diferentes (centros ecuestres y granjas escuelas por un lado; instalaciones de servicios anexas a carreteras por otro lado) que en realidad están reguladas por artículos distintos.

También se propone añadir una excepción en las distancias mínimas para los supuestos de rehabilitación, para no dar lugar a interpretaciones que impidan que se recuperen edificios patrimoniales.

## Redacción actual

### Art. 12.2.11 Regulación específica de las instalaciones hosteleras y hoteleras en suelo no urbanizable.

1. Las instalaciones hosteleras y hoteleras en suelo no urbanizable podrán ser consideradas actuaciones de interés público, debiendo cumplir, en todo caso, los siguientes requisitos:

(...)

b) Las instalaciones hoteleras ligadas a Campos de golf cumplirán los condicionantes descritos en el art. 12.2.10. Salvo lo indicado en dicho artículo, los hoteles, así como los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural de nueva planta, deben estar ligados a alguna de las siguientes actividades: Centros ecuestres, granjas escuela e instalaciones de servicio anexas al viario público (carreteras) sólo cuando se trate de terrenos de uso y dominio público en concesión administrativa, con las condiciones de implantación del artículo 12.2.9. Cada instalación hotelera no podrá superar las 60 plazas de alojamiento. Para poder implantar de nueva planta una instalación hotelera o un establecimiento de alojamiento turístico en el medio rural ligados a alguna de las actividades antes descritas (salvo el campo de golf), la parcela mínima de la citada actividad deberá incrementarse en 4 Hª.

c) Cuando se trate de un uso exclusivo y no ligado a alguna de las actividades antes descritas, se podrán autorizar hoteles y casas rurales sólo mediante la rehabilitación de edificios existentes de carácter histórico o patrimonial, según lo descrito en el art. 12.2.7.5.

- d) *Estarán situadas a una distancia igual o superior a 1.000 metros de los suelos urbanos o urbanizables, y a más de 500 m. de núcleos poblacionales del Hábitat Rural Diseminado.*



1M22JOT028L0E94  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertencientes a la Ordenación Pormenorizada.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020

## Redacción modificada

### Art. 12.2.11 Regulación específica de las instalaciones hosteleras y hoteleras en suelo no urbanizable.

1. *Las instalaciones hosteleras y hoteleras en suelo no urbanizable podrán ser consideradas actuaciones de interés público, debiendo cumplir, en todo caso, los siguientes requisitos:*

(...)

b) *Las instalaciones hoteleras ligadas a Campos de golf cumplirán los condicionantes descritos en el art. 12.2.10. Salvo lo indicado en dicho artículo, los hoteles, así como los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural de nueva planta, deben estar ligados a alguna de las siguientes actividades: Centros ecuestres y granjas escuela, con las condiciones de implantación del artículo 12.2.9; instalaciones de servicios anexas al viario público (carreteras), con las condiciones de implantación del artículo 12.2.6. Cada instalación hotelera no podrá superar las 60 plazas de alojamiento. Para poder implantar de nueva planta una instalación hotelera o un establecimiento de alojamiento turístico en el medio rural ligados a centros ecuestres o granjas escuela, la parcela mínima de la citada actividad deberá incrementarse en 4 H<sup>a</sup>.*

c) *Cuando se trate de un uso exclusivo y no ligado a alguna de las actividades antes descritas, se podrán autorizar hoteles y casas rurales sólo mediante la rehabilitación de edificios existentes de carácter histórico o patrimonial, según lo descrito en el art. 12.2.7.5.*

d) *Estarán situadas a una distancia igual o superior a 1.000 metros de los suelos urbanos o urbanizables, y a más de 500 m. de núcleos poblacionales del Hábitat Rural Diseminado, excepto para los supuestos de rehabilitación expuestos en el anterior apartado “c)”*

## 8P- REHABILITACIÓN

Se propone modificar algunos aspectos del artículo 12.2.7.5, eliminando la parcela mínima exigida y la alusión a la no consideración de fuera de ordenación. La alusión a la no consideración de fuera de ordenación deja de tener sentido tras el Decreto 2/2012, que regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable.

## Redacción actual

### Art. 12.2.7. Las Actuaciones de Interés Público en SNU.

(...)

5. *Cuando así lo señalen las condiciones particulares del SNU, se podrán autorizar actuaciones de interés público en rehabilitación de edificios existentes de carácter histórico o patrimonial, con sistemas constructivos tradicionales (muros de piedra o*

*ladrillo tosco, cubiertas y forjados de madera, etc.). Estos edificios a rehabilitar deberán tener elementos estructurales suficientes, constatables en informe técnico, que garanticen el valor del edificio como edificio tradicional del entorno rural, y de fecha anterior a 1970.*

*La parcela mínima para autorizar estas actuaciones de interés público en rehabilitación será de 2H<sup>a</sup> para regadíos y viñas y de 2,5 H<sup>a</sup> para secano y suelo forestal, si la protección de estos suelos permite el uso previsto y si existe la edificación.*

*En los casos anteriores, para parcelas de más de 4 Hectáreas, se permitirá que la edificación tradicional anterior pueda ampliarse con un edificio de nueva planta de hasta el 50% de la superficie de la edificación original que se rehabilita, siempre que esta ampliación no menoscabe los valores patrimoniales del edificio a rehabilitar y al entorno natural, tanto por su lenguaje como por su configuración. También podrán hacerse entreplantas al edificio original si su configuración lo permitiera, considerándose la entreplanta también como ampliación de cara a la contabilización de la superficie máxima a ampliar.*

*Los edificios existentes que cumplan los requisitos de este punto no se considerarán fuera de ordenación cuando se sitúen en zonas con protección paisajística. Las ampliaciones de los mismos según los requisitos anteriormente expuestos también serán posibles, pero sin superar la altura de los edificios existentes, y extremando las condiciones de diseño para minimizar su impacto en el paisaje, impidiéndose la alteración de la topografía y la eliminación de la vegetación existente, tanto en plataformas como en viarios de acceso.*

## Redacción modificada

### Art. 12.2.7. Las Actuaciones de Interés Público en SNU.

(...)

5. Cuando así lo señalen las condiciones particulares del SNU, se podrán autorizar actuaciones de interés público en rehabilitación de edificios existentes de carácter histórico o patrimonial, con sistemas constructivos tradicionales (muros de piedra o ladrillo tosco, cubiertas y forjados de madera, etc.). Estos edificios a rehabilitar deberán tener elementos estructurales suficientes, constatables en informe técnico, que garanticen el valor del edificio como edificio tradicional del entorno rural, y de fecha anterior a 1970.

*En los casos anteriores, para parcelas de más de 4 Hectáreas, se permitirá que la edificación tradicional anterior pueda ampliarse con un edificio de nueva planta de hasta el 50% de la superficie de la edificación original que se rehabilita, siempre que esta ampliación no menoscabe los valores patrimoniales del edificio a rehabilitar y al entorno natural, tanto por su lenguaje como por su configuración. También podrán hacerse entreplantas al edificio original si su configuración lo permitiera, considerándose la entreplanta también como ampliación de cara a la contabilización de la superficie máxima a ampliar.*

*En zonas con especial protección, las ampliaciones de edificios según los requisitos anteriormente expuestos extremarán sus condiciones de diseño para minimizar el impacto en el paisaje, la alteración de la topografía y la **afección** a la vegetación existente.*

## 9P- ENERGÍA SOLAR FOTOVOLTAICA

Se propone modificar la regulación de las instalaciones de energía solar, y dejar de asociarlas al sistema de implantación de parques eólicos o industrias incompatibles con el medio urbano, ya que las circunstancias de explotación y su incidencia medioambiental son muy diferentes. También se propone una mejor regulación y una mejora en la redacción: corregir una errata en la alusión al artículo que trata el SNU de Carácter Rural – Secano; y fijar unas distancias mínimas a edificaciones y linderos acordes con otros artículos, pues antes estaba sin regular. Cuando se redactó el PGOU se fijaban unas condiciones provisionales mientras no se redactara un Plan Especial de Ordenación de los Recursos Energéticos Solares. Tras nueve años, dicho Plan Especial no se ha redactado, por lo que es necesario establecer unas condiciones mínimas al margen del mismo.



1M22JOT028L0E94  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertencientes a la Ordenación Pormenorizada.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA  
Justificante 04/08/2020

### Redacción actual

#### Art. 12.2.13. Regulación de los aprovechamientos para las energías renovables.

(...)

4. *La implantación de Parques Solares y otros tipos de energías renovables se llevará a cabo respetando el marco normativo a que se acoja la producción energética correspondiente.*

(...)

b) *Mientras no exista el Plan Especial mencionado en el punto anterior, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones de implantación de las Industrias de aprovechamiento de la energía solar para producción de energía eléctrica:*

1. *Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación y presentarán como documentación previa imprescindible los informes favorables de las empresas eléctricas y de distribución, así como de las administraciones competentes en la materia, especialmente medioambientales y de industria y energía.*

2. *Se consideran como componentes del sistema de generación, además de los huertos solares y las centrales termosolares, a las subestaciones colectoras y las líneas evacuadoras.*

3. *Sólo se admitirá el emplazamiento en el medio rural de actividades de estas características, permitiéndose sólo en SNU de Carácter Rural – Secano (art. 12.3.12) y en el suelo no urbanizable de especial protección paisajística con las limitaciones que se establecen en el artículo 12.3.11.*

4. *Parcela mínima para la implantación: No se establece.*

5. *Separación suficiente a linderos de fincas y edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad (art. 12.2.8.2).*

6. *Se garantizará la integración paisajística, incluida la plantación de arbolado en los linderos para evitar el impacto visual.*
7. *Las condiciones de zonificación podrán asimilarse al sistema de implantación de los Parques Eólicos.*
8. *Con la solicitud de licencia de actividad se deberá adjuntar informe favorable de la entidad correspondiente (Empresa suministradora de energía eléctrica, REE, etc.) sobre la existencia de línea de evacuación suficiente.*
9. *Se minimizarán las afecciones de dichas instalaciones al medio ambiente, al patrimonio cultural y al paisaje*
10. *Se aplicarán medidas correctoras y de implantación. A título orientativo, podrán servir como base para ello las de las instalaciones y edificaciones de las industrias incompatibles con el medio urbano (art. 12.2.8.1), y el sistema de implantación de los Parques Eólicos.*



1M22JOT028L0E94

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

APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertencientes a la Ordenación Pormenorizada.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020

## Redacción modificada

### Art. 12.2.13. Regulación de los aprovechamientos para las energías renovables.

(...)

4. *La implantación de Parques Solares y otros tipos de energías renovables se llevará a cabo respetando el marco normativo a que se acoja la producción energética correspondiente.*

(...)

- b) *Mientras no exista el Plan Especial mencionado en el punto anterior, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones de implantación de las Industrias de aprovechamiento de la energía solar para producción de energía eléctrica:*

1. *Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación y presentarán como documentación previa imprescindible los informes favorables de las empresas eléctricas y de distribución, así como de las administraciones competentes en la materia, especialmente medioambientales y de industria y energía.*
2. *Se consideran como componentes del sistema de generación, además de los huertos solares y las centrales termosolares, a las subestaciones colectoras y las líneas evacuadoras.*
3. *Sólo se admitirá el emplazamiento en el medio rural de actividades de estas características: en SNU de Carácter Rural – Secano (art. 12.3.14) y en el suelo no urbanizable de especial protección paisajística (art. 12.3.11), con las condiciones establecidas en dichos artículos*
4. *Parcela mínima para la implantación: No se establece.*
5. *Toda edificación nueva se situará a más de 10 m de los linderos de la propia finca y a más de 50 m de la edificación más cercana de otra finca. Las instalaciones de mayores dimensiones (placas fotovoltaicas, transformadores)*



# Ayuntamiento de Jerez

se situarán a más de 10 m de los linderos de la finca o fincas donde esté instalado el Parque Solar.

6. Se garantizará la integración paisajística, incluida la plantación de arbolado en los linderos para evitar el impacto visual.

7. Anulado

8. Con la solicitud de licencia de actividad se deberá adjuntar informe favorable de la entidad correspondiente (Empresa suministradora de energía eléctrica, REE, etc.) sobre la existencia de línea de evacuación suficiente.

9. Se minimizarán las afecciones de dichas instalaciones al medio ambiente, al patrimonio cultural y al paisaje

10. Se aplicarán medidas correctoras y de implantación.



1M22JOT028L0E94  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertencientes a la Ordenación Pormenorizada.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA  
Justificante 04/08/2020

## 10P- VIVIENDA en SNU

Se propone admitir viviendas de hasta 400 m<sup>2</sup> para fincas de más de 100 H<sup>a</sup>, dada la singularidad y necesidades de dichas fincas, y eliminar el punto 4 de dicho artículo (legalización de viviendas históricas), pues ya se regula en el Decreto 2/2012.

### Redacción actual

#### Art. 12.2.14. Viviendas vinculadas a explotaciones del sector primario.

1. Será autorizable la construcción de una vivienda vinculada a la explotación del sector primario en los espacios en que no esté expresamente prohibido por este Plan, con una parcela mínima vinculada a dicha explotación de acuerdo con los siguientes requisitos:

a) Parcela mínima de 25 H<sup>a</sup> para explotaciones forestales y suelos con Protección Paisajística, de 10 H<sup>a</sup> para explotaciones de secano y de 4 H<sup>a</sup> para fincas de regadío y viñas

(...)

c) Superficie máxima construida de 150 m<sup>2</sup>. En parcelas superiores a 30 H<sup>a</sup> podrán autorizarse hasta 300 m<sup>2</sup> edificables. Excepcionalmente, en fincas de más de 100 H<sup>a</sup> y mediante justificación fehaciente, podrá autorizarse más de una vivienda para trabajadores vinculados a dicha explotación (guardas jurados, cotos, etc.).

(...)

4. De forma excepcional y siempre que se acredite la titularidad del terreno por parte del propietario, se podrá acceder a la legalización de aquellas viviendas históricas aisladas cuya existencia se demuestre fehacientemente, por alguno de los métodos antes expuestos, anterior a 1984.

(...)

## Redacción modificada

### Art. 12.2.14. Viviendas vinculadas a explotaciones del sector primario.



1M22JOT028L0E94

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

APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertencientes a la

Ordenación Pormenorizada,  
Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de  
Secretaría General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020

1. *Será autorizable la construcción de una vivienda vinculada a la explotación del sector primario en los espacios en que no esté expresamente prohibido por este Plan, con una parcela mínima vinculada a dicha explotación de acuerdo con los siguientes requisitos:*

a) *Parcela mínima de 25 H<sup>a</sup> para explotaciones forestales, de 10 H<sup>a</sup> para explotaciones de secano y de 4 H<sup>a</sup> para fincas de regadío y viñas*

(...)

c) *Superficie máxima construida por vivienda: 150 m<sup>2</sup> para parcelas de entre 4 y 30 H<sup>a</sup>; 300 m<sup>2</sup> construidos para parcelas de entre 30 y 100 H<sup>a</sup>; 400 m<sup>2</sup> para parcelas de más de 100 H<sup>a</sup>. Excepcionalmente, en fincas de más de 100 H<sup>a</sup> y mediante justificación fehaciente, podrá autorizarse más de una vivienda para trabajadores vinculados a dicha explotación (guardas jurados, cotos, etc.), en proporción al tamaño de la finca y respetando los parámetros de este apartado.*

(...)

4. *Para las edificaciones existentes, se contemplará lo regulado al respecto en la normativa sectorial.*

(...)





APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertenecientes a la Ordenación Pormenorizada, Cecilia García González, Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020

## 2.- MEMORIA

---

# Ayuntamiento de Jerez



1M22JOT028L0E94

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

APROBADO por acuerdo de  
PLENO en sesión Ordinaria de  
30 de julio de 2020, al  
particular 6º de su Orden del  
Día: Aprobación Definitiva del  
Documento de Modificación  
Puntual del PGOU de Jerez de  
la Frontera, relativo a  
cuestiones de normativa  
urbanística en Suelo no  
Urbanizable, Determinaciones  
Perteneientes a la

Ordenación Pormenorizada.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de  
Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020

## A.- Objetivos de la Modificación Puntual:

### A.1 – Objeto.

El presente documento tiene por objeto la Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativa a cuestiones de Normativa Urbanística en Suelo No Urbanizable, sobre determinaciones pertenecientes a la Ordenación Pormenorizada.

Propuestas de la Modificación, agrupadas por apartados en función de las determinaciones afectadas, y artículos de las Normas del PGOU cuya redacción se ve alterada:

#### 1P – Transformación y comercialización de usos propios:

- Art. 12.2.1 – Usos propios del SNU.

#### 2P – Invernaderos y usos primarios:

- Art.12.2.4 – Regulación de usos forestales, agrarios y ganaderos (usos primarios no extractivos).

#### 3P – Infraestructuras privadas:

- Art. 12.2.6 – Regulación de la ejecución y mantenimiento de infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

#### 4P – Usos industriales, distancias a edificios y equipamientos y usos recreativos:

- Art. 12.2.8 – Regulación de los usos industriales.
- Art. 12.2.9 – Regulación de los equipamientos y de los usos recreativos vinculados al medio rural y natural.

#### 5P – Distancias ganadería:

- Art. 6.2.2 – Condiciones de los usos e instalaciones.

#### 6P – Aclaración aeroportuario:

- Art. 12.1.10 Régimen General de las edificaciones.

#### 7P – Hostelero y hotelero en SNU:

- Art. 12.2.11 Regulación específica de las instalaciones hosteleras y hoteleras en suelo no urbanizable.

#### 8P – Rehabilitación:

- Art. 12.2.7. Las Actuaciones de Interés Público en SNU.



APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertenecientes a la Ordenación Pormenorizada.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020

# Ayuntamiento de Jerez

9P – Energía solar fotovoltaica:

- Art. 12.2.13. Regulación de los aprovechamientos para las energías renovables.



10P – Vivienda en SNU:

- Art. 12.2.14. Viviendas vinculadas a explotaciones del sector primario.

APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertencientes a la Ordenación Pormenorizada.

Cecilia García González, Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA  
Justificante 04/08/2020

A.2 – Antecedentes:

1.- Planeamiento general.

El Documento de **Revisión Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez** (en adelante PGOU) se **aprobó Definitivamente** por Orden de 17 de abril de 2009, de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio. Esta Orden determinaba:

- En su **resolución primera**, la aprobación del Documento conforme al Art 33.2.c) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), es decir aprobándolo definitivamente de forma parcial, suspendiendo o denegando la aprobación de la parte restante.
- En su **resolución segunda** establecía las determinaciones que debían ser subsanadas, corregidas o completadas.
- Y en su **resolución tercera** establecía las determinaciones cuya aprobación definitiva quedaban suspendidas.

El acuerdo de esta aprobación se **publicó** en el BOJA N°127 de 2 de julio de 2009.

Posteriormente se tramitó el **Documento de Cumplimiento de la Orden del Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio de 17 de abril de 2009 relativa al PGOU**, que se **aprobó** por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 10 de diciembre de 2010. Esta Orden establecía:

- En su **disposición primera**, la aprobación definitiva de las determinaciones del Documento de Cumplimiento del apartado tercero de la Orden de 17 de abril de 2009.
- Y en su **disposición segunda** determinaba las deficiencias que deberían subsanarse, observadas en el Documento de Cumplimiento del apartado segundo de la Orden de 17 de abril de 2009.

El acuerdo de esta aprobación se **publicó** en el BOJA N° 57 de 22 de marzo de 2011.

En consecuencia, se tramitó **Documento de Subsanción de las deficiencias observadas en el Documento de Cumplimiento del apartado Segundo de la Orden de 17 de abril de 2009 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio** que se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Jerez en sesión celebrada el 26 de julio de 2011 y se informó favorablemente por la Dirección General de Urbanismo, mediante Resolución de 14 de diciembre de 2011.



1M22JOT028LOE94

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

APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertencientes a la Ordenación Pormenorizada.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020

El acuerdo de esta aprobación se **publicó** en el BOJA N° 156 de 9 de agosto de 2012. Quedando, por tanto, aprobado y publicado completamente el documento **del PGOU**.

En paralelo y tras la aprobación definitiva del PGOU, se tramitó un **documento de Corrección de Errores detectados en el PGOU** que se **aprobó** en Pleno del Ayuntamiento de Jerez, en sesión celebrada el 29 de julio de 2010, y se **publicó** en el BOP de CÁDIZ N°223, de 23 de noviembre de 2010.

En sesión celebrada el 30 de mayo de 2014, se **aprobó** en Pleno del Ayuntamiento de Jerez, la Modificación Puntual del PGOU relativa a cuestiones de Normativa Urbanística. Se **publicó** en el BOP de CÁDIZ N.º 171, de 8 de septiembre de 2014. La Modificación afectó a artículos pertenecientes a los Títulos VI, VII, VIII, IX, X y XI de las Normas del PGOU, así como a los Anexos a las Normas A y B.

En sesión celebrada el 21 de agosto de 2017, se **aprobó** en Pleno del Ayuntamiento de Jerez, la Modificación Puntual de las determinaciones urbanísticas del PGOU de Jerez en el inmueble de la calle Tornería nº 22. Se **publicó** en el BOP de CÁDIZ N.º 202, de 23 de octubre de 2017.

En sesión celebrada el 26 de abril de 2018, se **aprobó** en Pleno del Ayuntamiento de Jerez, la Modificación Puntual de las determinaciones urbanísticas del PGOU de Jerez en la Zona de Ordenanzas J “Circuito de Velocidad”. Se **publicó** en BOP de CÁDIZ N.º 113 y 126, de 14 de junio y 3 de julio de 2018, respectivamente.

En sesión celebrada el 29 de julio de 2019, se **aprobó** en Pleno del Ayuntamiento de Jerez, la Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera en el API “Rompecerones – Ctra. del Calvario – Área 7”. Se **publicó** en BOP de CÁDIZ N.º 188 de 1 de octubre de 2019.

## 2.- Informe Ambiental Estratégico.

Por encargo del Segundo Teniente de Alcaldesa Delegado del Área de Gobierno de Urbanismo, Dinamización Cultural, Patrimonio y Seguridad del Ayuntamiento de Jerez al Servicio de Gestión del Proceso Urbanístico de dicho municipio, se redacta la Propuesta de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera relativa a cuestiones de Normativa Urbanística en Suelo No Urbanizable, Determinaciones pertenecientes de la Ordenación Pormenorizada.

En fecha 15 de noviembre de 2018 tuvo entrada, en la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la “Modificación Puntual de Determinaciones Urbanísticas de Carácter Pormenorizado del PGOU de Jerez de la Frontera en el Suelo No Urbanizable”, conforme a lo regulado en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por el Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo y la Ley 3/2015, de 29 de diciembre.



APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertencientes a la Ordenación Pormenorizada.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020

Se acompañó dicha solicitud de inicio del Borrador de la Modificación Puntual y el Documento Ambiental Estratégico, a fin de someterlos a las preceptivas consultas, y se solicitó a su vez la emisión del correspondiente Informe Ambiental Estratégico.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 40.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (en adelante GICA), modificada por el Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo y la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, dicho instrumento de planeamiento urbanístico se debe someter al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada: Según el artículo 40.3 mencionado, se encuentran sometidas a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, las modificaciones que afecten a la ordenación pormenorizada de los instrumentos de planeamiento general, que posibiliten la implantación de actividades o instalaciones cuyos proyectos deban someterse a evaluación de impacto ambiental, de acuerdo con el Anexo I de la GICA. En todo caso, se encuentran sometidas a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, las modificaciones que afecten a la ordenación pormenorizada de instrumentos de planeamiento general relativas al suelo no urbanizable, a elementos o espacios que, aun no teniendo carácter estructural, requieran especial protección por su valor natural o paisajístico, y las que alteren el uso en ámbitos o parcelas de suelo urbano que no lleguen a constituir una zona o sector.

Con fecha 23 de enero de 2019, se emite Resolución de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz, por la que se acordaba la admisión a trámite de la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica formulada por el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, conforme a lo recogido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por el Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo y la Ley 3/2015, de 29 de diciembre.

El Borrador de la Modificación Puntual y el Documento Ambiental Estratégico se sometieron posteriormente a consultas de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas, por un plazo de 45 días, a fin de determinar si el instrumento de planeamiento puede tener o no efectos significativos sobre el medio ambiente (*Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental - “Estatal”*).

El 15 de abril de 2019, la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio emite el “Informe Ambiental Estratégico relativo a la Modificación Puntual de Determinaciones Urbanísticas de carácter Pormenorizado del P.G.O.U. de Jerez de la Frontera en Suelo No Urbanizable”.

N.º Expediente: EAE-S/29/2018

Procedimiento: Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.



APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertencientes a la Ordenación Pormenorizada.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020

Según dicho Informe Ambiental Estratégico (en adelante IAE), el pronunciamiento de la Delegación Territorial, a los solos efectos ambientales, determina que la “Modificación Puntual de Determinaciones Urbanísticas de carácter Pormenorizado del P.G.O.U. de Jerez de la Frontera en Suelo No Urbanizable” **NO TIENE efectos significativos sobre el medio ambiente**, siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales indicadas en el IAE, así como las ya incluidas en la Memoria Urbanística y en el Documento Ambiental Estratégico que no se opongan a las anteriores.

En el BOJA n.º 84, de 6 de mayo de 2019, se da publicidad al IAE mencionado, que puede consultarse en la web de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.

Contenido y determinaciones contempladas en el IAE:

- Consideraciones a la documentación urbanística y ambiental: *“Se considera adecuada la propuesta de medidas preventivas, correctoras y de control establecidas en el DAE (Documento Ambiental Estratégico), sin perjuicio de lo que pudieran determinar informes sectoriales preceptivos en el procedimiento sustantivo.*

Estas medidas, junto con las establecidas en el IAE, son de obligado cumplimiento y deberán integrarse adecuadamente para garantizar su aplicación en la Modificación Puntual del PGOU previamente a su aprobación definitiva.

- Determinaciones propias del IAE: Ninguna específica, salvo el mencionado pronunciamiento de que la Modificación Puntual del PGOU no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

No se especifican aspectos de especial relevancia a observar en relación al contenido de la Modificación Puntual del PGOU, salvo lo ya reseñado.

Para su Aprobación Inicial, la Modificación Puntual deberá ir acompañada de la correspondiente Evaluación de Impacto en la Salud (EIS)

El IAE perderá vigencia si a los cuatro años de su publicación en el BOJA no se hubiera aprobado la Modificación Puntual del PGOU.

### 3.- Aprobación Inicial y EIS.

Por acuerdo del Excmo. Pleno del Ayuntamiento de Jerez, en sesión Ordinaria, celebrada el día 26 de septiembre de 2019, Asunto 3 del Orden del Día, se aprobó, con carácter inicial, el Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo No Urbanizable. Determinaciones pertenecientes a la Ordenación Pormenorizada.



# Ayuntamiento de Jerez

Se sometió el expediente a información pública por el plazo de un mes, contados a partir de la publicación de Anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz (B.O.P. n.º 214 de 8 de noviembre de 2019). Durante ese periodo de tiempo, no consta que se haya presentado alegación alguna.



## SALUD

1M22JOT028LOE94

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

APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertencientes a la Ordenación Pormenorizada.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020

El 13 de diciembre de 2019 se emite el Informe de Evaluación de Impacto en Salud (EIS), por parte del Jefe de Servicio de Salud Ambiental de la Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica de la Consejería de Salud y Familias.

El EIS concluye que la Modificación Puntual del PGOU *“no va a generar impactos significativos en la salud”*. No se modifica por tanto el documento de Aprobación Inicial como consecuencia de este informe.

## TRAMITACIÓN

Al no haber alegaciones y ser positivo el EIS, el Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo No Urbanizable inicialmente aprobado no sufre variación alguna, por lo que continuó su tramitación y se remitió un ejemplar del expediente administrativo completo y documento técnico a la Consejería competente en materia de urbanismo, al objeto de que se procediera a la emisión del informe preceptivo previo a la elevación del expediente administrativo al Pleno del Excmo. Ayuntamiento para la aprobación definitiva.

### 4.- Informe en materia urbanística.

El 2 de marzo de 2020 se emite Informe en materia urbanística a la Modificación Puntual del PGOU por parte de la Delegada Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

Consideraciones a la innovación del PGOU propuesta:

1.- No incide sobre la normativa de aplicación a las categorías de suelo no urbanizable que tienen el carácter de estructural.

2.- Los “servicios agrícolas y ganaderos”, de acuerdo con el título VI de las normas urbanísticas del PGOU, constituyen un uso primario del SNU y para su implantación no requieren ser declarados de interés público. En virtud de la modificación de los artículos 12.2.1 y 12.2.4 de las Normas, en el uso “servicios agrícolas y ganaderos” se entendería incluida *“la transformación y comercialización, en su caso, de productos agroalimentarios de la propia finca (bodegas, queserías, almazaras, etc)*. La implantación de dichas instalaciones de transformación y comercialización de productos agroalimentarios de la propia finca no conllevaría un cambio de destino de la misma a los efectos establecidos en el art. 50.B apartado a) de la LOUA, estando sujetos a licencia municipal sin



## Ayuntamiento de Jerez

necesidad de que previamente sea aprobado un proyecto de actuación. Se estima viable la modificación propuesta, si bien se considera necesario concretar de manera detallada las edificaciones permitidas, al mostrarse como un listado abierto y excesivamente genérico en la redacción propuesta.



1M22JOT028L0E94  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertencientes a la Ordenación Pormenorizada.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020

3.- Se debe eliminar la posibilidad de implantar viviendas que no estén vinculadas exclusivamente a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales y ganaderos (en la modificación propuesta de los artículos 12.2.8 y 12.2.9 del PGOU se aludía a la posibilidad de autorizar una “*vivienda anexa para la guarda y custodia de las instalaciones*” para usos industriales o para equipamientos y usos recreativos).

Se informa desfavorablemente la Modificación Puntual del PGOU, debiendo ajustarse el documento de la innovación que sea objeto de Aprobación Definitiva a lo expuesto en el Informe en materia de Urbanismo (puntos 2 y 3 de las consideraciones reseñadas).

5.- Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera relativa a cuestiones de normativa urbanística en Suelo No Urbanizable. Determinaciones pertenecientes a la Ordenación Estructural del término municipal

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez de la Frontera, en sesión extraordinaria celebrada el día 6 de mayo de 2019, al particular n.º 1 de su Orden del Día, se aprobó inicialmente el “*Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera relativa a cuestiones de normativa urbanística en Suelo No Urbanizable. Determinaciones pertenecientes a la Ordenación Estructural del término municipal*”.

En dicha Modificación Puntual se altera el contenido de los artículos 12.2.8 (apartados 1.d y 2.d) y 12.2.9 (apartado 4.b). La redacción de dichos artículos también sufre cambios según la presente Modificación Puntual de determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada.

Será necesario armonizar la redacción final de dichos artículos atendiendo a ambas Modificaciones Puntuales (estructural y pormenorizada), que se están realizando en paralelo.

## A.3 – Necesidad de la Modificación Puntual.

Transcurridos diez años desde la aprobación definitiva del PGOU de Jerez, la actividad urbanística relativa al Suelo No Urbanizable del término municipal y la experiencia acumulada al respecto en la Delegación Municipal de Urbanismo, han motivado una reflexión acerca de la idoneidad de corregir determinados aspectos de las Normas del PGOU para adecuarlas a dicha actividad.



1M22JOT028L0E94

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

APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertencientes a la Ordenación Pormenorizada.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020

La Aprobación Provisional del PGOU, donde se recogía casi la totalidad de su contenido final, se produjo en agosto de 2008. Tomando esa fecha como punto de partida, a continuación se pormenorizan de forma no exhaustiva las sucesivas actualizaciones de la normativa sectorial, otro aspecto a tener en cuenta y que denota el carácter vivo de una materia como el urbanismo:

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la **Ley del Suelo**.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.
- Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible (Título III – Capítulo IV “Rehabilitación y Vivienda”, arts. 107 a 111).
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 2/2012 de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante, LOUA).
- Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en el Suelo No Urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Ley 1/2013, de 29 de enero, por la que se modifica el decreto legislativo 1/2012 de 20 de marzo, con el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía, incluyendo medidas urgentes en el ámbito urbanístico (Modificación del art. 35 de la LOUA).
- Orden de 1 de marzo de 2013, por la que se aprueban las **Normas Directoras** para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los art.º 4 y 5 del Decreto 2/2012.
- Decreto 36/2014, de 11 de febrero, sobre Competencias de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Ley 3/2014, de 1 de octubre, de medidas normativas para reducir las trabas administrativas de las empresas (artº 13, modifica la LOUA, añadiendo la Disposición Adicional decimocuarta).
- Ley 6/2016, que modifica la Ley 7/2002 (LOUA), incorporando medidas urgentes relativas a las edificaciones sobre parcelaciones urbanísticas en Suelo No Urbanizable.

## A.4 – Descripción de la Normativa Actual y objetivo de su Modificación.

La presente Modificación Puntual consta de diez apartados, en función de las determinaciones afectadas:



1M22JOT028L0E94

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

APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertencientes a la Ordenación Pormenorizada.

Cecilia García González, Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020

### 1P- TRANSFORMACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE USOS PROPIOS.

Se propone la modificación del artículo 12.2.1 "Usos propios del suelo no urbanizable", con el objeto de definir el concepto de "servicios agrícolas y ganaderos". En el artículo 6.2.1 de las Normas, dentro del Uso Primario, se definen como "*las actividades para prestar servicios a la agricultura y ganadería realizados en la misma explotación (división. 01.4)*". En sintonía con el mencionado art. 6.2.1 y con lo regulado en el Decreto de artesanía alimentaria para la implantación de instalaciones de transformación y comercialización de productos agroalimentarios que no conllevan cambio de destino de la finca a los efectos establecidos en el art. 50.B.a de la LOUA, se propone considerar como uso propio la transformación y comercialización de productos agroalimentarios de la misma explotación para bodegas y almazaras.

### Redacción actual:

#### Art. 12.2.1. Usos propios del SNU.

1. Los relacionados con el Uso Primario ("A", en el Capítulo VI de estas Normas):

- A1) Caza y Pesca.
- A2) Silvicultura y servicios forestales.
- A3) Producción ganadera y avícola.
- A4) Producción agrícola.
- A5) Servicios agrícolas y ganaderos.
- A6) Industrias extractivas.

### 2P- INVERNADEROS Y USOS PRIMARIOS.

En el artículo 12.2.4 se propone eliminar de la categoría de "edificaciones" destinadas a la explotación agraria y ganadera a los invernaderos y viveros, al no ser propiamente edificios (apartado 3), y que por tanto se supriman las referencias a los retranqueos y espacios libres exigidos respecto de los mismos (apartados 6 y 7). En cambio, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, para las instalaciones y edificaciones en general se propone añadir el requisito de que deben resolver su suministro energético y costear tanto esta infraestructura como el resto de las necesarias para su funcionamiento (apartado 4).

En sintonía con lo dispuesto en el apartado 1P, se propone definir en el apartado 1 del artículo 12.2.4, qué se consideran como "servicios agrícolas y ganaderos" e

incluir en dicha definición la transformación y comercialización de productos agroalimentarios realizados en la misma explotación para bodegas y almazaras.

## Redacción actual:



1M22JOT028LOE94

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

APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertencientes a la Ordenación Pormenorizada.

Cecilia García González, Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020

### Art. 12.2.4. Regulación de usos forestales, agrarios y ganaderos (usos primarios no extractivos).

- 1. Se incluyen en esta regulación, dentro de los usos primarios, los pormenorizados o grupos de actividades A1, A2, A3, A4 y A5 según se define en el Título VI de estas Normas: Caza y Pesca, Silvicultura y servicios forestales, Producción ganadera y avícola, Producción agrícola y Servicios agrícolas y ganaderos.*
- 2. También se incluyen las instalaciones y edificaciones necesarias para el desarrollo de los usos descritos, así como las infraestructuras de servicio a los mismos: vallados, electricidad, infraestructuras viarias, abastecimiento y saneamiento. Las viviendas asociadas a estos usos se regularán según sus normas particulares.*

*Estas instalaciones y edificaciones vinculadas a la actividad primaria, además de las condiciones descritas en el art. 12.1.12, tendrán las siguientes características:*

- a) La parcela mínima para poder llevar a cabo las edificaciones mencionadas será de 2 Ha. para parcelas de regadío o viñas, y de 2,5 Ha. para secano y uso forestal. Esta parcela mínima deberá ser mayor si en la regulación sectorial así se señalara para la comarca en que se sitúa la finca.*

*Se hará una excepción de lo anterior para las parcelas existentes con anterioridad a la Aprobación Definitiva del PGMO de 1995, inscritas en el Registro de la Propiedad.*

- b) La edificabilidad máxima será la equivalente al 5 % de la superficie de la parcela.*
  - c) Los edificios deberán mantener una disposición acorde con su carácter aislado y rural y tendrán una altura máxima de dos plantas y/o 12 metros.*
- 3. Son edificaciones destinadas a la explotación agraria y ganadera las siguientes:*
    - a) Las casetas destinadas al resguardo de aperos de labranza y maquinaria agrícola.*
    - b) Los establos y cobertizos para el resguardo ganadero.*
    - c) Las instalaciones de captación, almacenamiento y bombeo de agua.*
    - d) Los invernaderos y viveros.*
    - e) Las naves agrícolas y ganaderas e instalaciones de manipulación o transformación de productos u otras de naturaleza similar, siempre que las mismas tengan una relación directa con el uso agrario o ganadero de la parcela.*

- 4. Las instalaciones y edificaciones tendrán resuelta de forma individual los accesos, abastecimiento y saneamiento, debiendo este último ser separativo y resolverse la depuración de aguas residuales con fosa séptica o medio de depuración adecuado a la envergadura de la instalación.*

- 5. Para autorizarse cualquier tipo de edificaciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones o usos a que se refiere el presente artículo, será necesario acreditar*

documentalmente que el solicitante ejerce la citada actividad en el emplazamiento indicado.

No obstante, las actividades industriales, incluidas aquellas ligadas a la transformación y comercialización de productos agrícolas y ganaderos, susceptibles de instalación en polígonos industriales, deberán ubicarse obligatoriamente en los mismos.



1M22JOT028L0E94  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertencientes a la Ordenación Pormenorizada. Cecilia García González, Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA  
Justificante 04/08/2020

6. Se entiende por invernadero la instalación consistente en una estructura con cubierta y cerramientos de material plástico o similar, y de cuantas instalaciones o elementos sean necesarios para su explotación, empleada para la producción agrícola. Los invernaderos deberán guardar un retranqueo mínimo de 3 m. respecto de los linderos de la finca sobre la que se asientan, medido desde el borde de la instalación.
7. Toda explotación con invernaderos deberá dejar un espacio libre en el interior de la parcela de al menos 200 m<sup>2</sup> para servicios de manipulación agrícola, trasiego y estacionamiento de maquinaria y acopio de residuos. Para parcelas de más de 5.000 m<sup>2</sup> esa superficie libre será de al menos el 5% de la superficie de la finca.
8. Si la actividad se desarrollara en fincas en contacto con cursos de agua que se comuniquen con las lagunas incluidas en el Decreto 417/1990, los proyectos deberán prever en su caso y si fuera necesario por el tipo de actividad, medidas tendentes a controlar la introducción de fauna alóctona en esas lagunas.

## 3P- INFRAESTRUCTURAS PRIVADAS

En el artículo 12.2.6 "Regulación de la Ejecución y mantenimiento de infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos", se propone admitir las infraestructuras necesarias para el funcionamiento de las actividades autorizadas en dicho suelo, ya que se ha propuesto exigir las mismas en el anterior apartado 2P.

También se propone concretar la definición del carácter de "obras provisionales" de las actividades vinculadas a la ejecución de las obras públicas, pues no está bien regulada su situación cuando acabe ese carácter provisional.

En el punto 6.g se propone aclarar las condiciones de implantación de las gasolineras en el suelo no urbanizable, refundiendo lo expresado en el capítulo de usos, ya que la escueta redacción actual ha dado pie a interpretaciones en diversos sentidos.

### Redacción actual

#### Artículo 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.*

(...)

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.*

(...)

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

(...)

- g) *Para gasolineras, la parcela mínima será de 5.000 m<sup>2</sup>, con 300 m<sup>2</sup> 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).*

## 4P- USOS INDUSTRIALES, DISTANCIAS A EDIFICIOS Y EQUIPAMIENTOS Y USOS RECREATIVOS

Para industrias, art. 12.2.8, se propone volver a las condiciones del Plan General anterior para parcela mínima (2 H<sup>a</sup>), y que la ocupación máxima de parcela para "otras industrias autorizables en SNU" vuelva al 20% del PGMO del '95. Y se propone añadir un párrafo para aclarar cómo garantizar la seguridad y salubridad al aplicar la distancia de 200 m. de una nueva edificación a otra en finca distinta. Esta aclaración también se aplicará a los equipamientos y usos recreativos, art. 12.2.9.

También se propone corregir una errata en el art. 12.2.9: Cuando se habla de la edificabilidad mínima permitida para usos primarios menciona que el art. 12.2.4 la establece en 0,5 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de parcela, cuando en realidad ese artículo establece que son 5 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de parcela.

### Redacción actual

#### Art. 12.2.8. Regulación de los usos industriales.

(...)

1. *Industrias incompatibles con el medio urbano.*

(...)



- a) Parcela mínima de 8 Has.
- b) Ocupación máxima del 10% de la parcela y edificabilidad máxima de 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- c) Los edificios deberán mantener una disposición acorde con su carácter aislado y rural y tendrán una altura máxima de dos plantas y/o 12 metros. Excepcionalmente, justificado por necesidad técnica de la industria, y sólo en puntos singulares, se puede superar esta altura.
- d) Separación suficiente de linderos de fincas y edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad, como mínimo 40 m. a linderos, 200 a otra edificación existente en otra finca y 100 m. a cauces y arroyos.



1M22JOT028LOE94

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

APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertencientes a la

Ordenación Pormenorizada,  
Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de  
Secretaría General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020

(...)

## 2. Otras industrias autorizables en SNU.

*El resto de usos industriales autorizables en Suelo No Urbanizable (art. 42 y 50 entre otros de la LOUA), y cuyo uso no proceda localizarse en Zonas de Actividades Económicas por razones de racionalidad y optimización funcional o económica o por su incidencia medioambiental sobre la colindancia, responderán siempre a actividades ligadas a la primera manipulación y a comercialización al por mayor de productos del sector primario, debiéndose en cualquier caso analizar para su autorización las anteriormente mencionadas circunstancias, así como otras emanantes de un carácter artesanal o tradicional especialmente ligado a la relación entre producción y comercialización, autorizándose con las siguientes condiciones:*

- a) Parcela mínima de 4 Has.
- b) Ocupación máxima del 10 % de la parcela y edificabilidad máxima de 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- c) Los edificios deberán mantener una disposición acorde con su carácter aislado y rural y tendrán una altura máxima de dos plantas y/o 12 metros. Excepcionalmente, y justificado por necesidad técnica de la industria, y sólo en puntos singulares, se puede superar esta altura.
- d) Separación suficiente de linderos de fincas y edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad, como mínimo 20 m. a linderos, 200 a otra edificación existente en otra finca y 100 m. a cauces y arroyos.

## Art. 12.2.9. Regulación de los equipamientos y de los usos recreativos vinculados al medio rural o natural.

(...)

### 3. Parcela mínima y edificabilidad máxima.

*Además de la edificabilidad permitida para usos primarios (0,5 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de parcela, art. 12.2.4), se permitirá una edificabilidad adicional de 1 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de parcela para los usos contemplados en el presente artículo, siempre que se respete una parcela mínima de 4 H<sup>a</sup>, con la excepción siguiente:*

(...)

### 4. Condiciones particulares de implantación.

- a) Los edificios deberán mantener una disposición acorde con su carácter aislado y rural y tendrán una altura máxima de dos plantas y/o 12 metros, excepto los observatorios en áreas forestales, que podrán superar la altura de coronación arbórea.

- b) *Separación suficiente de los edificios a linderos de fincas y edificaciones existentes, para garantizar la seguridad y salubridad, como mínimo 20 m. a linderos, 200 a otra edificación existente en otra finca y 100 m. a cauces y arroyos.*  
(...)



1M22JOT028L0E94  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>  
APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertencientes a la Ordenación Pormenorizada.  
Cecilia García González, Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020

## 5P- DISTANCIAS GANADERÍA

Se propone modificar las distancias exigidas a las instalaciones ganaderas, remitiendo en su caso a las condiciones establecidas en la normativa sectorial y evitar así una doble regulación.

### Redacción actual

#### USO PRIMARIO (Uso Global “a”)

(...)

#### Art. 6.2.2. Condiciones de los usos e instalaciones.

(...)

3. *Los usos primarios en estabulación permanente o semipermanente, por su elevado grado de contaminación y salubridad deberán situarse en el Suelo No Urbanizable a una distancia al menos de un kilómetro del límite del suelo urbano o urbanizable, y quinientos (500) metros de zona de hábitat rural diseminado. Esta última distancia será también la mínima admisible al núcleo urbano para instalaciones de alojamiento, adiestramiento y sacrificio de animales de compañía y domésticos,*

*Sin perjuicio de lo anterior, dichas instalaciones, además, deberán someterse al procedimiento de prevención ambiental correspondiente que determinará su viabilidad a los efectos ambientales.*

## 6P- ACLARACIÓN AEROPORTUARIO

Se propone especificar el contenido del artículo a que remite la norma (Servidumbres del Sistema General Aeroportuario), para tener así una redacción más clara.

### Redacción actual

#### Art. 12.1.10 Régimen General de las edificaciones.

1. *En el SNU, además de las limitaciones que resulten aplicables en virtud de otras normas, se observarán las siguientes reglas, que constituyen el régimen general.*

(...)

- d) *Para cualquier actuación se debe tener en cuenta lo establecido en el Art. 9.3.10 de estas Normas.*



## 7P- HOSTELERO Y HOTELERO EN SNU

Se propone mejorar la redacción del artículo 12.2.11, modificando algunas de las condiciones exigidas para los hoteles ligados a carreteras, remitiendo al artículo en que se regula de forma específica, el 12.2.6, ya que actualmente se incluyen en el mismo párrafo situaciones reguladas por artículos distintos.



1M22JOT028L0E94  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertencientes a la Ordenación Pormenorizada.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020

También se propone añadir una excepción en las distancias mínimas para los supuestos de rehabilitación, para no dar lugar a interpretaciones que impidan que se recuperen edificios patrimoniales.

### Redacción actual

#### Art. 12.2.11 Regulación específica de las instalaciones hosteleras y hoteleras en suelo no urbanizable.

1. *Las instalaciones hosteleras y hoteleras en suelo no urbanizable podrán ser consideradas actuaciones de interés público, debiendo cumplir, en todo caso, los siguientes requisitos:*

(...)

b) *Las instalaciones hoteleras ligadas a Campos de golf cumplirán los condicionantes descritos en el art. 12.2.10. Salvo lo indicado en dicho artículo, los hoteles, así como los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural de nueva planta, deben estar ligados a alguna de las siguientes actividades: Centros ecuestres, granjas escuela e instalaciones de servicio anexas al viario público (carreteras) sólo cuando se trate de terrenos de uso y dominio público en concesión administrativa, con las condiciones de implantación del artículo 12.2.9. Cada instalación hotelera no podrá superar las 60 plazas de alojamiento. Para poder implantar de nueva planta una instalación hotelera o un establecimiento de alojamiento turístico en el medio rural ligados a alguna de las actividades antes descritas (salvo el campo de golf), la parcela mínima de la citada actividad deberá incrementarse en 4 Hª.*

c) *Cuando se trate de un uso exclusivo y no ligado a alguna de las actividades antes descritas, se podrán autorizar hoteles y casas rurales sólo mediante la rehabilitación de edificios existentes de carácter histórico o patrimonial, según lo descrito en el art. 12.2.7.5.*

d) *Estarán situadas a una distancia igual o superior a 1.000 metros de los suelos urbanos o urbanizables, y a más de 500 m. de núcleos poblacionales del Hábitat Rural Diseminado.*

## 8P- REHABILITACIÓN

Se propone modificar algunos aspectos del artículo 12.2.7.5, eliminando la parcela mínima exigida y la alusión a la no consideración de fuera de ordenación. La alusión a la no consideración de fuera de ordenación deja de tener sentido tras el Decreto 2/2012, que regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable.

## Redacción actual

### Art. 12.2.7. Las Actuaciones de Interés Público en SNU.

(...)

5. Cuando así lo señalen las condiciones particulares del SNU, se podrán autorizar actuaciones de interés público en rehabilitación de edificios existentes de carácter histórico o patrimonial, con sistemas constructivos tradicionales (muros de piedra o ladrillo tosco, cubiertas y forjados de madera, etc.). Estos edificios a rehabilitar deberán tener elementos estructurales suficientes, constatables en informe técnico, que garanticen el valor del edificio como edificio tradicional del entorno rural, y de fecha anterior a 1970.

*La parcela mínima para autorizar estas actuaciones de interés público en rehabilitación será de 2H<sup>a</sup> para regadíos y viñas y de 2,5 H<sup>a</sup> para secano y suelo forestal, si la protección de estos suelos permite el uso previsto y si existe la edificación.*

*En los casos anteriores, para parcelas de más de 4 Hectáreas, se permitirá que la edificación tradicional anterior pueda ampliarse con un edificio de nueva planta de hasta el 50% de la superficie de la edificación original que se rehabilita, siempre que esta ampliación no menoscabe los valores patrimoniales del edificio a rehabilitar y al entorno natural, tanto por su lenguaje como por su configuración. También podrán hacerse entreplantas al edificio original si su configuración lo permitiera, considerándose la entreplanta también como ampliación de cara a la contabilización de la superficie máxima a ampliar.*

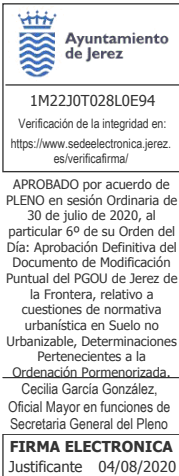
*Los edificios existentes que cumplan los requisitos de este punto no se considerarán fuera de ordenación cuando se sitúen en zonas con protección paisajística. Las ampliaciones de los mismos según los requisitos anteriormente expuestos también serán posibles, pero sin superar la altura de los edificios existentes, y extremando las condiciones de diseño para minimizar su impacto en el paisaje, impidiéndose la alteración de la topografía y la eliminación de la vegetación existente, tanto en plataformas como en viarios de acceso.*

## 9P- ENERGÍA SOLAR FOTOVOLTAICA

Se propone modificar la regulación de las instalaciones de energía solar, y dejar de asociarlas al sistema de implantación de parques eólicos o industrias incompatibles con el medio urbano, ya que las circunstancias de explotación y su incidencia medioambiental son muy diferentes. También se propone una mejor regulación y una mejora en la redacción: corregir una errata en la alusión al artículo que trata el SNU de Carácter Rural – Secano; y fijar unas distancias mínimas a edificaciones y linderos, antes sin regular.

## Redacción actual

### Art. 12.2.13. Regulación de los aprovechamientos para las energías renovables.



(...)

4. *La implantación de Parques Solares y otros tipos de energías renovables se llevará a cabo respetando el marco normativo a que se acoja la producción energética correspondiente.*

(...)

- b) *Mientras no exista el Plan Especial mencionado en el punto anterior, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones de implantación de las Industrias de aprovechamiento de la energía solar para producción de energía eléctrica:*

1. *Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación y presentarán como documentación previa imprescindible los informes favorables de las empresas eléctricas y de distribución, así como de las administraciones competentes en la materia, especialmente medioambientales y de industria y energía.*
2. *Se consideran como componentes del sistema de generación, además de los huertos solares y las centrales termosolares, a las subestaciones colectoras y las líneas evacuadoras.*
3. *Sólo se admitirá el emplazamiento en el medio rural de actividades de estas características, permitiéndose sólo en SNU de Carácter Rural – Secano (art. 12.3.12) y en el suelo no urbanizable de especial protección paisajística con las limitaciones que se establecen en el artículo 12.3.11.*
4. *Parcela mínima para la implantación: No se establece.*
5. *Separación suficiente a linderos de fincas y edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad (art. 12.2.8.2).*
6. *Se garantizará la integración paisajística, incluida la plantación de arbolado en los linderos para evitar el impacto visual.*
7. *Las condiciones de zonificación podrán asimilarse al sistema de implantación de los Parques Eólicos.*
8. *Con la solicitud de licencia de actividad se deberá adjuntar informe favorable de la entidad correspondiente (Empresa suministradora de energía eléctrica, REE, etc.) sobre la existencia de línea de evacuación suficiente.*
9. *Se minimizarán las afecciones de dichas instalaciones al medio ambiente, al patrimonio cultural y al paisaje.*
10. *Se aplicarán medidas correctoras y de implantación. A título orientativo, podrán servir como base para ello las de las instalaciones y edificaciones de las industrias incompatibles con el medio urbano (art. 12.2.8.1), y el sistema de implantación de los Parques Eólicos.*



1M22JOT028L0E94  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

APROBADO por acuerdo de  
PLENO en sesión Ordinaria de  
30 de julio de 2020, al  
particular 6º de su Orden del  
Día: Aprobación Definitiva del  
Documento de Modificación  
Puntual del PGOU de Jerez de  
la Frontera, relativo a  
cuestiones de normativa  
urbanística en Suelo no  
Urbanizable, Determinaciones  
Pertencientes a la

Ordenación Pormenorizada.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de  
Secretaría General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020

## 10P- VIVIENDA EN SNU

Se propone admitir viviendas de hasta 400 m<sup>2</sup> para fincas de más de 100 H<sup>a</sup>, dada la singularidad y necesidades de dichas fincas, y eliminar el punto 4 de dicho artículo (legalización de viviendas históricas), innecesario tras el Decreto 2/2012



1M22JOT028L0E94

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

APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertencientes a la Ordenación Pormenorizada.

Cecilia García González, Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020

### Redacción actual

#### Art. 12.2.14. Viviendas vinculadas a explotaciones del sector primario.

1. *Será autorizable la construcción de una vivienda vinculada a la explotación del sector primario en los espacios en que no esté expresamente prohibido por este Plan, con una parcela mínima vinculada a dicha explotación de acuerdo con los siguientes requisitos:*

a) *Parcela mínima de 25 H<sup>a</sup> para explotaciones forestales y suelos con Protección Paisajística, de 10 H<sup>a</sup> para explotaciones de secano y de 4 H<sup>a</sup> para fincas de regadío y viñas*

(...)

c) *Superficie máxima construida de 150 m<sup>2</sup>. En parcelas superiores a 30 H<sup>a</sup> podrán autorizarse hasta 300 m<sup>2</sup> edificables. Excepcionalmente, en fincas de más de 100 H<sup>a</sup> y mediante justificación fehaciente, podrá autorizarse más de una vivienda para trabajadores vinculados a dicha explotación (guardas jurados, cotos, etc.).*

(...)

4. *De forma excepcional y siempre que se acredite la titularidad del terreno por parte del propietario, se podrá acceder a la legalización de aquellas viviendas históricas aisladas cuya existencia se demuestre fehacientemente, por alguno de los métodos antes expuestos, anterior a 1984.*

(...)

## B) Alcance y contenido de la Modificación propuesta y sus alternativas.

### B.1 – Alcance de la Modificación propuesta.

El Artículo 1.1.6. "Revisión y Modificaciones" de la Normativa Urbanística de la Revisión-Adaptación del PGOU establece lo siguiente:

1. *El Plan General podrá ser innovado para su mejora mediante su revisión, integral o parcial, o mediante su modificación.*
2. *Procederá su revisión total anticipada, cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general y orgánica del territorio municipal o a alguno de los contenidos, determinaciones o elementos estructurantes referidos en estas Normas, o a los criterios de la clasificación del suelo, por cualquiera de las siguientes circunstancias:*

a) *Ejecución de un Modelo Territorial distinto. A estos efectos se consideran como los elementos determinantes del Modelo Territorial del presente Plan:*

- *La Red Viaria Principal.*
- *Los sistemas Generales de Espacios Libres.*
- *Los criterios de asignación de los usos globales.*
- *La clasificación y sus criterios de protección, del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Integral.*

b) *Aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que hayan de incidir sustancialmente sobre la ordenación prevista.*

*El primer supuesto se dará cuando la tasa media de crecimiento interanual de la población de hecho, durante 5 años consecutivos, tenga una desviación superior al 250% del crecimiento previsto en estas Normas.*

*El segundo cuando se localicen ciertas actividades productivas o de servicios de carácter nacional o regional que modifiquen cuantitativa y cualitativamente la base económica del municipio.*

c) *Por el agotamiento de su capacidad: cuando se haya desarrollado el 80% del suelo incluido en unidades de ejecución y en el suelo urbanizable con delimitación de sectores.*

d) *Por la insuficiencia generalizada de las dotaciones y generalizada de las dotaciones y espacios libres para satisfacer las necesidades de la población.*

e) *Cuando resulte afectado por las determinaciones de un Plan Territorial de superior jerarquía y ámbito, que así lo exigiese.*

3. *Se entiende por Revisión Parcial aquella que altera sustancialmente el conjunto de las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural en un ámbito territorial determinado del municipio. De igual modo, se entenderá que es parcial, aquella que tenga por objeto la alteración de determinaciones del Plan que formen un conjunto homogéneo. En ningún caso podrá conceptualizarse como Revisión Parcial, sino como total, cuando la innovación propuesta tenga incidencia funcional en terrenos localizados fuera de su ámbito o altere el Modelo Territorial adoptado por el presente*



1M22JOT028L0E94  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertenecientes a la Ordenación Pormenorizada.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA  
Justificante 04/08/2020

*Plan. En el expediente de la Revisión Parcial deberá justificarse su procedencia en la aparición de circunstancias sobrevenidas de interés general que requieran la alteración de la ordenación estructural de ese ámbito.*

4. *El resto de supuestos, constituidos por las innovaciones de carácter singular y puntual, serán consideradas como Modificaciones. Únicamente podrán redactarse y aprobarse aquellas Modificaciones que tengan por objeto la innovación de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de este Plan General, cuando la alteración de los mismos no lleve consigo alguna de las afectaciones o incidencias generales señaladas en los párrafos anteriores. Las alteraciones que impliquen modificación parcial, puntual o aislada podrán ser, incluso, las que entrañen un cambio aislado en la clasificación o calificación del suelo siempre que no supongan variación en los criterios de clasificación o calificación global.*

5. *No podrán tramitarse modificaciones del Plan General cuyo contenido, agregado al de anteriores modificaciones suponga la Revisión total o parcial del mismo. A tal efecto, si una alteración puntual afectara a la concepción global de la ordenación prevista por el Plan, o alterase de modo sensible o generalizado sus determinaciones básicas, ya sea por sí solo o por sucesión acumulativa con otras modificaciones anteriores, se considerará revisión.*

6. *Las innovaciones de las determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada potestativa incorporadas en el presente Plan respecto del suelo urbano no consolidado y en los sectores del suelo urbanizable ordenado podrá realizarse directamente mediante Planes Parciales o Especiales sin necesidad de tramitarse una Modificación del Plan General. Para que estas innovaciones sean válidas, deberán justificar que suponen una mejora de la ordenación pormenorizada establecida en el Plan General para el área o sector, que respetan la ordenación y determinaciones de carácter estructural, no afecten negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de los terrenos de su entorno, y que se realizan de conformidad con los criterios y directrices que en el presente Plan se establece para esas innovaciones de la ordenación pormenorizada potestativa. Será preciso tramitar previamente el procedimiento de modificación del Plan General en el supuesto en que el contenido de los Planes Especiales de Reforma Interior no previstos en este documento, no se ajuste a los límites establecidos en el artículo 14.3 de la LOUA.*

7. *No se considerarán modificaciones de Plan:*

a) *Las alteraciones que, conforme a las previsiones del número 6 del presente artículo y que en mejora de las ordenaciones pormenorizadas potestativas incluidas en el presente Plan, pueda realizar el planeamiento de desarrollo (Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle) dentro del margen de concreción que la Ley y este Plan General les reserva para establecer las determinaciones propias de su función según cada clase de suelo, y siempre que las mismas no afecten a aquellos criterios, objetivos y directrices que define el presente Plan, de modo gráfico o escrito.*

b) *Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente para adecuarlos a la realidad física del terreno y siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o espacios libres públicos de otra clase ni incremento de la edificabilidad.*



1M22JOT028LOE94  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertencientes a la Ordenación Pormenorizada.  
Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA  
Justificante 04/08/2020





APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertencientes a la Ordenación Pormenorizada.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020

- c) *Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas, que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales, tales como las disposiciones en materia de seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, así como a aquellas que tengan por objeto regular los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. Cuando las Ordenanzas de la Edificación incorporen la regulación de las condiciones de forma y estéticas, en ningún caso supondrán alteración de los parámetros de alturas, número de plantas, ocupación, situación de la edificación, edificabilidades, aprovechamientos urbanísticos ni usos establecidos por los instrumentos de planeamiento.*
- d) *La corrección de los errores materiales, aritméticos o de hecho, que se lleven a efecto de conformidad a la legislación aplicable.*
- e) *La delimitación de Unidades de Ejecución y determinación de sistemas de actuación, así como la modificación o sustitución de los mismos en los términos dispuestos por la legislación urbanística.*
- f) *La delimitación, conforme a procedimiento previsto por la normativa urbanística, de reservas de terrenos para su incorporación al patrimonio municipal del suelo y áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte del Ayuntamiento, así como la alteración de aquellas.*
- g) *La determinación y concreción de los plazos máximos de ejecución del planeamiento dispuestos que se lleve a efecto conforme a la previsión de la normativa urbanística.*
8. *Las revisiones o modificaciones de Plan General que afecten a inmuebles catalogados o zonas arqueológicas estarán sometidas al informe vinculante de la Consejería de Cultura en idénticas condiciones a las exigidas para la aprobación del Plan General en cumplimiento del artículo 29 de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía.*
9. *El incumplimiento de cualquiera de los plazos de presentación de Planes, Proyectos o Estudios, o de cualquiera de las fases de ejecución material de la urbanización, o de los plazos de edificación establecidos en cada caso por las presentes Normas y por los Planes, Proyectos o Estudios que desarrollen el Plan General, podrá ser causa para proceder a la modificación puntual del mismo, sin perjuicio, en su caso, de la incoación del expediente de declaración de incumplimiento de deberes legitimador de la expropiación.*
10. *Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan.*
11. *El Ayuntamiento podrá, en cualquier momento, redactar y aprobar versiones completas y actualizadas de los instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto de modificaciones, pudiendo incluso realizar la labor de refundición necesaria para la adecuada clarificación y armonización de las disposiciones vigentes. Una vez aprobado definitivamente el texto refundido, deberá cumplimentarse lo exigido*



en el art. 38.4 de la LOUA para su eficacia. En todo caso, la aprobación de las versiones completas y actualizadas deberá realizarse preceptivamente en el momento en el que por el número o por el alcance de las modificaciones incorporadas resulte necesaria para facilitar a cualquier persona el derecho de consulta sobre el instrumento de planeamiento íntegro.



1M22JOT028LOE94  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertencientes a la Ordenación Pormenorizada.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020

12. Se entenderá que es causa de revisión total la alteración del contenido del presente Artículo.

Así mismo, los Artículos 1.2.4 y 1.2.5 aclaran las determinaciones del plan correspondiente a la Ordenación Estructural y a la Ordenación Pormenorizada Preceptiva:

**Art. 1.2.4. Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural del término.**

1. El presente Plan General establece la ordenación estructural del término municipal que está constituida por la estructura general y las directrices que definen el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado por el presente plan al objeto de organizar de modo coherente la ocupación del territorio conforme a la evolución urbana y a criterios de sostenibilidad a fin de garantizar la conservación del medioambiente natural y urbano y asegurar los movimientos de población en el territorio.

2. La ordenación estructural del municipio queda integrada por las siguientes determinaciones de acuerdo con lo establecido en el Artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía:

a) Las que establecen la clasificación urbanística de cada terreno determinando su clase y categoría. La totalidad del suelo del término municipal, se clasifica por el presente Plan General en algunas de las siguientes clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable, estableciendo, igualmente el Plan, las categorías a las que pertenece. El presente Plan General distingue las siguientes categorías en cada clase de suelo:

a.1) En la clase de suelo urbano:

1º Suelo urbano no consolidado, integrado por los terrenos delimitados por el presente Plan en el que concurren los distintos supuestos contemplados por el arts. 45.2.B. Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2º Suelo urbano consolidado, constituido por aquellos terrenos urbanos en que no concurren las circunstancias indicadas en el apartado anterior.

a.2) En la clase de suelo urbanizable:

1º Suelo urbanizable ordenado: Es aquel en el que quedan comprendidos los sectores delimitados por el presente Plan respecto de los que se establece su ordenación pormenorizada y detallada.

2º Suelo urbanizable sectorizado: que comprende el resto de sectores delimitados en el presente Plan.

3º Suelo urbanizable no sectorizado: Quedando integrado por los terrenos urbanizables cuyo desarrollo, no se considera necesario para el logro de los

*objetivos y fines del Plan en los años de programación inicialmente previstos para su ejecución.*

*De igual modo, el Plan clasifica como suelo urbanizable ordenado transitorio, los sectores del suelo clasificado como urbanizable en el planeamiento general anteriormente vigente que cuentan con Plan Parcial aprobado definitivamente a su entrada en vigor.*



1M22JOT028L0E94

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

APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertencientes a la

Ordenación Pormenorizada,  
Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020

a.3) *En la clase de suelo no urbanizable:*

- 1º Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.*
- 2º Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística.*
- 3º Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.*

*La identificación de la pertenencia de cada terreno a cada clase y categoría de suelo se realiza en el Plano de Ordenación Estructural denominado Clasificación del Suelo No Urbanizable. Categoría. Protección.*

b) *Las que identifican los terrenos calificados de Sistemas Generales, así como las que establecen su regulación. La identificación de los terrenos calificados como Sistemas Generales se encuentra en los Planos de Ordenación Estructural denominados Sistemas Generales. La regulación de los Sistemas Generales se establece en las presentes Normas.*

c) *La Red de tráfico y peatonal estructural.*

*El Plan define una red de viarios estructurantes y aparcamientos que queda reflejada en el Plano de Ordenación Sistema Viario.*

d) *Las relativas a la determinación de los usos, densidades y edificabilidades globales de cada Zona y Sector del Suelo Urbano y Urbanizable. Se contienen estas determinaciones en el Plano de Ordenación Estructural denominado El Modelo de Ordenación Estructural el Territorio, en los artículos correspondientes de estas Normas. y en las Fichas anexas sobre sectores y áreas de reforma interior en el apartado correspondiente a la edificabilidad máxima establecida para cada uno de ellos.*

e) *La delimitación de los sectores del Suelo Urbano No Consolidado, que se realiza en el plano de Ordenación Estructural denominado Clasificación del Suelo.*

f) *Las referidas a la delimitación de los sectores, las Áreas de Reparto y fijación del Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores. La delimitación de los sectores y de las Áreas de Reparto se encuentra en los Planos de Ordenación Estructural. Y la descripción de la pertenencia de los Sectores y Sistemas Generales a cada área de reparto se encuentra en el artículo correspondiente del Título XI de las Normas Particulares del Suelo Urbanizable así como la determinación de sus Aprovechamientos Medios.*

g) *Las relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y que constituyen la dotación de viviendas sometidas a los distintos regímenes de protección pública A tal efecto, constituye determinaciones estructurales, la definición de la calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida establecida en las Normas y la distribución*

cuantitativa que de las mismas se hace entre los sectores y áreas de reforma interior previstas en el Plan. La ubicación concreta de las mismas en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el instrumento de planeamiento que las desarrolle en detalle.



1M22JOT028L0E94  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertencientes a la Ordenación Pormenorizada.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020

h) Las que establecen la regulación de los usos incompatibles y las condiciones para proceder a la sectorización del Suelo Urbanizable No Sectorizado, así como aquellas que, en esta clase de suelo, expresan los criterios de disposición de los sistemas generales para el caso de que se procediese a su sectorización, se contiene en el artículo correspondiente del Título XI de las Normas Particulares del Suelo Urbanizable.

i) Las que identifican los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes en el suelo no urbanizable de especial protección, incluida su normativa.

El Plan establece en el Título XII el régimen de especial protección aplicable a las distintas categorías de suelo no urbanizable de especial protección que se definen. Igualmente, en el plano de Clasificación del Suelo y de Ordenación del Suelo No Urbanizable se identifican los elementos y espacios sometidos a regímenes de especial protección en suelo no urbanizable.

j) Las que establecen las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos en el suelo no urbanizable, reguladas en el artículo 3.4.5. y 3.4.6.

k) Las que definen los ámbitos de especial protección en el centro histórico, las que identifican los elementos y espacios urbanos que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, así como aquellas que establecen su régimen de protección aplicable. Se identifican en el Plano de Ordenación incluido en el Catálogo de Elementos Protegidos.

l) Las que definen el régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial. Este régimen se contiene en el Capítulo III del Título IX.

3. Las determinaciones estructurales no pueden ser alteradas por ningún planeamiento urbanístico de desarrollo.

4. En las fichas correspondientes a los distintos ámbitos de ordenación específicos se identifican las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural.

## Art. 1.2.5. Determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptivas.

1. Tienen la consideración de ordenación pormenorizada, la que no siendo estructural, tiene por finalidad la ordenación precisa y en detalle de ámbitos determinados o la definición de criterios y directrices para la redacción de la ordenación detallada en los mismos.

2. Son determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva:

a) En el suelo urbano consolidado, las determinaciones precisas que permitan complementar la ordenación estructural para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo, estableciendo a tal efecto,

# Ayuntamiento de Jerez

la ordenación detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, la fijación de usos pormenorizados y las ordenanzas de aplicación.

- b) *En el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior que precisan planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación detallada, así como la definición de sus objetivos, la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada una de las áreas, incluyendo, la delimitación de las áreas de reparto y la determinación de su aprovechamiento medio, así como las previsiones de programación y gestión.*
- c) *En el suelo urbano no consolidado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores definidos en esta clase de suelo que precisen planeamiento de desarrollo, así como las previsiones de programación y gestión.*
- d) *En el suelo urbanizable sectorizado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores, así como las previsiones de su programación y de gestión.*
- e) *En el suelo urbanizable no sectorizado y en el no urbanizable, la normativa de aplicación que no tiene el carácter de estructural.*
- f) *La definición de los elementos o espacios que requieren especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico que no tienen el carácter de estructural.*



APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertencientes a la Ordenación Pormenorizada.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020

La presente Modificación Puntual tiene por exclusivo objeto la adaptación y/o corrección de determinados aspectos de carácter normativo general del PGOU, por lo tanto, analizándola a la luz del Artículo 1.1.6. "*Revisión y Modificaciones*" de la Normativa Urbanística de la Revisión-Adaptación del PGOU, concluimos lo siguiente:

**No es Revisión al no conllevar** un Modelo Territorial distinto al contenido en el PGOU, no alterando los elementos determinantes del Modelo Territorial de dicho Plan, es decir:

- La Red Viaria Principal.
- Los Sistemas Generales de Espacios Libres.
- Los criterios de asignación de los usos globales.
- La clasificación y sus criterios de protección, del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Integral.

**No constituye** Revisión Parcial al no alterar sustancialmente el conjunto de las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural en un ámbito territorial determinado. Así mismo, no tiene por objeto la alteración de determinaciones del Plan que formen un conjunto homogéneo, ni tiene incidencia funcional en terrenos localizados fuera de su ámbito ni altera el Modelo Territorial adoptado por el Plan.

Por todo ello, queda justificado a la luz de lo dispuesto en el artículo 1.1.6 de la Normativa Urbanística que el presente documento constituye una **Modificación Puntual**.

Así mismo, analizando el contenido del presente documento a la luz de los Artículos 1.2.4 y 1.2.5 de la Normativa Urbanística del Plan General, se demuestra que su contenido **no afecta a las determinaciones del plan correspondiente a la Ordenación Estructural:**



1M22JOT028LOE94  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones

Pertenecientes a la Ordenación Pormenorizada. Cecilia García González, Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020

**Noafección a las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural del término:**

**No afecta** a la estructura general y las directrices que definen el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado por el plan al objeto de organizar de modo coherente la ocupación del territorio conforme a la evolución urbana y a criterios de sostenibilidad a fin de garantizar la conservación del medio ambiente natural y urbano y asegurar los movimientos de población en el territorio.

Y de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.1 de la LOUA, la presente Modificación Puntual:

**No afecta** a la clasificación urbanística de los terrenos ni a cada una de sus categorías.

**No afecta** a las determinaciones relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

**No afecta** a la calificación de terrenos como Sistemas Generales.

**No afecta** a la Red estructural de tránsito motorizado y peatonal.

**No afecta** a la determinación de los usos, densidades y edificabilidades globales de cada Zona y Sector del Suelo Urbano y Urbanizable.

**No afecta** a la delimitación de los sectores del Suelo Urbano No Consolidado.

**No afecta** a la delimitación de los sectores, las Áreas de Reparto y fijación del Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores.

**No afecta** a la regulación de los usos incompatibles y las condiciones para proceder a la sectorización del Suelo Urbanizable No Sectorizado así como a los criterios de disposición de los sistemas generales para el caso de que se procediese a su sectorización.

**No afecta** a las determinaciones que identifican los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes en el suelo no urbanizable de especial protección.

**No afecta** a las determinaciones que establecen las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos en el suelo no urbanizable.



**No afecta** a las determinaciones que definen los ámbitos de especial protección en el centro histórico, las que identifican los elementos y espacios urbanos que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, así como aquellas que establecen su régimen de protección aplicable.

**No afecta** a las determinaciones que definen el régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial.

Por todo ello, la presente Modificación Puntual solo afecta a la **Ordenación Pormenorizada**: a algunas de sus determinaciones preceptivas o con carácter potestativo.

## B.2 – Contenido de la Modificación propuesta

En cuanto al contenido y la documentación de la presente Modificación, de acuerdo con su naturaleza y fines y en cumplimiento en lo establecido en el **artículo 19** de la LOUA, la misma consta de la presente Memoria y el desarrollo de la Normativa urbanística a modificar.

Dado que el objeto de la presente Modificación Puntual no tiene incidencia alguna sobre previsiones de programación y gestión, no es necesario que contenga estudio económico-financiero que incluya evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, ni un informe de sostenibilidad económica que contenga la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios (*Artº 19.1 - a) - 3ª de la LOUA*).

Este documento tiene por objeto la Modificación Puntual del PGOU de Jerez, y en concreto la corrección de determinados aspectos de las Normas Particulares del Suelo No Urbanizable, determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada.

## JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Como ya se adelantó en los Objetivos de la presente Modificación, transcurridos nueve años desde la aprobación definitiva del PGOU, se han planteado diversas cuestiones en cuanto a la aplicación práctica de aspectos concretos de la Normativa Urbanística relativa al Suelo No Urbanizable:

**a) Aparición de nuevas alternativas respecto a las contempladas en la normativa urbanística y que son de difícil encaje con la redacción actual de la misma:**

La regulación de usos primarios no extractivos, art. 12.2.4, es demasiado restrictiva para invernaderos y viveros: es necesario eliminarlos de la categoría de “edificaciones” destinadas a la explotación agraria y ganadera a los invernaderos



1M22JOT028L0E94  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertencientes a la Ordenación Pormenorizada.  
Cecilia García González, Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA  
Justificante 04/08/2020

y viveros, al no ser propiamente edificios (punto 3); por coherencia, deben suprimirse las referencias a los retranqueos y espacios libres exigidos respecto de los mismos (puntos 6 y 7).

Por otro lado, se ha detectado que en ocasiones las instalaciones y edificaciones no cumplían con todas sus obligaciones respecto de las infraestructuras que necesitan para su funcionamiento, por lo que hay que añadir en normativa el requisito de que deben resolver su suministro energético y costear tanto esta infraestructura como el resto de las que necesitan, según el punto 4 del artículo (*Apartado 2.P “Invernaderos y usos primarios”*).

En el mismo sentido, en infraestructuras y equipamientos públicos, art. 12.2.6, se debe introducir una nueva categoría: las infraestructuras privadas que necesite una actividad para su funcionamiento (*Apartado 3.P “Infraestructuras privadas”*).

Para las industrias, art. 12.2.8, la experiencia acumulada nos dice que las condiciones actuales de parcela mínima, 4 H<sup>a</sup>, son demasiado restrictivas y se debería volver a 2 H<sup>a</sup> como en el Plan General anterior; además la disposición actual obliga a destinar a uso primario, o a ningún uso, una gran cantidad de suelo no ocupado por la industria a implantar. En el mismo sentido, la ocupación máxima de parcela para “otras industrias autorizables en SNU” se propone que pase del 10% al 20%, como en el PGMO anterior (*Apartado 4P “Usos industriales, distancias a edificios y equipamientos y usos recreativos”*).

Durante estos nueve años de vigencia del PGOU no se ha formulado un Plan Especial de parques solares. Por tanto, se deben reformular algunas de las condiciones para la implantación de industrias de aprovechamiento de la energía solar, art. 12.2.13, concretando distancias mínimas y eliminando las referencias a las condiciones de zonificación de Parques Eólicos, al ser muy distintas las necesidades de implantación (*Apartado 9P “Energía solar fotovoltaica”*).

### **b) Detección de determinados artículos cuya redacción literal puede llevar a confusión, o entrar en contradicción con otros artículos:**

En la regulación de usos propios del SNU, art. 12.2.1, es necesario clarificar qué se entiende por “servicios agrícolas y ganaderos”, debiendo incluirse en estos los servicios de transformación y comercialización de productos agroalimentarios de la misma explotación para bodegas y almazaras. Esta misma aclaración también debe darse cuando se mencionan dichos servicios en los usos primarios no extractivos, en el art. 12.2.4 (*Apartado 1P “Transformación y comercialización de usos propios”* y *Apartado 2P “Invernaderos y usos primarios”*)

En infraestructuras y equipamientos públicos, art. 12.2.6, hace falta concretar la definición del carácter de “obras provisionales” de las actividades vinculadas a la ejecución de las obras públicas, pues no está bien regulada su situación cuando acabe ese carácter provisional. Y también se deben aclarar las condiciones de implantación de gasolineras en el suelo no urbanizable, refundiendo lo expresado en el capítulo de usos, ya que la escueta redacción actual ha dado pie a interpretaciones en diversos sentidos (*Apartado 3P “Infraestructuras privadas”*).



APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertencientes a la Ordenación Pormenorizada.

Cecilia García González, Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020



En el art. 12.2.8, al establecer las distancias a edificaciones de otras fincas, con la actual redacción se producen distorsiones para implantar una industria si se interpreta de forma estricta la necesidad de tener que separarse 200 m. de cualquier tipo de edificación, incluso de cobertizos sin uso o edificaciones agrícolas auxiliares de otra finca. Como ya se propone que esa distancia sea como garantía de seguridad y salubridad, tiene sentido aclarar que dicha distancia se exija desde el nuevo edificio industrial a un edificio en otra finca en el que haya personas a las que se pueda generar molestias significativas (viviendas). La misma aclaración para las distancias entre edificios se establece para los equipamientos y usos recreativos, art. 12.2.9 (*Apartado 4P “Usos industriales, distancias a edificios y equipamientos y usos recreativos”*).



APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertencientes a la Ordenación Pormenorizada.

Cecilia García González, Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020

Es conveniente mejorar la redacción del artículo 12.2.11, instalaciones hoteleras y hosteleras, modificando algunas de las condiciones exigidas para los hoteles ligados a carreteras, remitiendo al artículo en que se regula de forma específica, el 12.2.6, ya que actualmente se incluyen en el mismo párrafo situaciones reguladas por artículos distintos. Y para evitar dar lugar a interpretaciones que impidan que se recuperen edificios patrimoniales, es necesario añadir una excepción en las distancias mínimas para los supuestos de rehabilitación (*Apartado 7P “Hostelero y hotelero en SNU”*).

También para posibilitar la rehabilitación de edificios patrimoniales, en actuaciones de interés público (art. 12.2.7.5), debe eliminarse la exigencia de parcela mínima. Y, por dejar de tener sentido al regularse en los recientes decretos sobre el No Urbanizable, debe eliminarse la alusión al “fuera de ordenación” (*Apartado 8P “Rehabilitación”*).

**c) Corrección de la imposición de determinadas exigencias sin base en normativas sectoriales o específicas que complican o dificultan la implantación de actividades o determinaciones del Plan, o al contrario, corrección de determinaciones que entren en contradicción con otras de normativas sectoriales o de rango superior:**

Es conveniente remitir en su caso a las distancias exigidas en la normativa sectorial en la regulación de las instalaciones ganaderas, art. 6.2.2, para evitar una doble regulación (*Apartado 5P “Distancias ganadería”*).

**d) Detección de erratas, o aspectos que quedan sin regular o determinar en algunos artículos:**

Para determinar con claridad el artículo al que se hace referencia (Servidumbres del Sistema General aeroportuario), es conveniente aludir a dicho título dentro de la redacción del 12.1.10 (*Apartado 6P “Aclaración aeroportuario”*).

Y también hay que corregir una errata en el art. 12.2.9: Cuando habla de la edificabilidad mínima permitida para usos primarios menciona que el art. 12.2.4 establece en 0,5 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de parcela, cuando en realidad ese artículo establece que son 5 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de parcela.

## CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación Puntual de las Normas consta de diez apartados, en función de las determinaciones afectadas:



1M22JOT028L0E94  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/>

APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertencientes a la Ordenación Pormenorizada.

Cecilia García González, Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020

### 1P- TRANSFORMACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE USOS PROPIOS.

Se propone la modificación del artículo 12.2.1 "Usos propios del suelo no urbanizable", con el objeto de definir el concepto de "servicios agrícolas y ganaderos". En el artículo 6.2.1 de las Normas, dentro del Uso Primario, se definen como "*las actividades para prestar servicios a la agricultura y ganadería realizados en la misma explotación (división. 01.4)*". En sintonía con el mencionado art. 6.2.1 y con lo regulado en el Decreto de artesanía alimentaria para la implantación de instalaciones de transformación y comercialización de productos agroalimentarios que no conlleven cambio de destino de la finca a los efectos establecidos en el art. 50.B.a de la LOUA, se propone considerar como uso propio la transformación y comercialización de productos agroalimentarios de la misma explotación para bodegas y almazaras.

### Redacción modificada

#### Art. 12.2.1. Usos propios del SNU.

1. *Los relacionados con el Uso Primario ("A", en el Capítulo VI de estas Normas):*

- A1) *Caza y Pesca.*
- A2) *Silvicultura y servicios forestales.*
- A3) *Producción ganadera y avícola.*
- A4) *Producción agrícola.*
- A5) *Servicios agrícolas y ganaderos, entendiéndose en estos incluida la transformación y comercialización, en su caso, de productos agroalimentarios realizados en la misma explotación para bodegas y almazaras.*
- A6) *Industrias extractivas.*

### 2P- INVERNADEROS Y USOS PRIMARIOS.

Del artículo 12.2.4 se propone eliminar a los invernaderos y viveros de la categoría de "edificaciones" destinadas a la explotación agraria y ganadera, al no ser propiamente edificios (punto 3). Por coherencia, deben suprimirse las referencias a los retranqueos y espacios libres exigidos respecto de los mismos (punto 6 y 7).

En otro sentido, se propone añadir nuevas exigencias para las instalaciones y edificaciones: para evitar que en ocasiones no cumplan con todas sus obligaciones respecto de las infraestructuras que necesitan para su funcionamiento, hay que especificar que deberán resolver su suministro

energético y costear tanto esta infraestructura como el resto de las que hayan de realizar (punto 4).

Por coherencia con lo dispuesto en el apartado 1P, se propone definir en el apartado 1 del artículo 12.2.4 qué se considera como “servicios agrícolas y ganaderos”, e incluir en dicha definición la transformación y comercialización de productos agroalimentarios realizados en la misma explotación para bodegas y almazaras.



APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertenecientes a la Ordenación Pormenorizada.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020

## Redacción modificada:

### Art. 12.2.4. Regulación de usos forestales, agrarios y ganaderos (usos primarios no extractivos).

- 1. Se incluyen en esta regulación, dentro de los usos primarios, los pormenorizados o grupos de actividades A1, A2, A3, A4 y A5 según se define en el Título VI de estas Normas: Caza y Pesca, Silvicultura y servicios forestales, Producción ganadera y avícola, Producción agrícola y Servicios agrícolas y ganaderos, entendiéndose en estos incluida la transformación y comercialización, en su caso, de productos agroalimentarios realizados en la misma explotación para bodegas y almazaras.*
- 2. También se incluyen las instalaciones y edificaciones necesarias para el desarrollo de los usos descritos, así como las infraestructuras de servicio a los mismos: vallados, electricidad, infraestructuras viarias, abastecimiento y saneamiento. Las viviendas asociadas a estos usos se regularán según sus normas particulares.*

*Estas instalaciones y edificaciones vinculadas a la actividad primaria, además de las condiciones descritas en el art. 12.1.12, tendrán las siguientes características:*

- a) La parcela mínima para poder llevar a cabo las edificaciones mencionadas será de 2 Ha. para parcelas de regadío o viñas, y de 2,5 Ha. para secano y uso forestal. Esta parcela mínima deberá ser mayor si en la regulación sectorial así se señalara para la comarca en que se sitúa la finca.*

*Se hará una excepción de lo anterior para las parcelas existentes con anterioridad a la Aprobación Definitiva del PGMO de 1995, inscritas en el Registro de la Propiedad.*

- b) La edificabilidad máxima será la equivalente al 5 % de la superficie de la parcela.*
- c) Los edificios deberán mantener una disposición acorde con su carácter aislado y rural y tendrán una altura máxima de dos plantas y/o 12 metros.*

- 3. Son edificaciones destinadas a la explotación agraria y ganadera las siguientes:*

- a) Las casetas destinadas al resguardo de aperos de labranza y maquinaria agrícola.*
- b) Los establos y cobertizos para el resguardo ganadero.*
- c) Las instalaciones de captación, almacenamiento y bombeo de agua.*
- d) Las naves agrícolas y ganaderas e instalaciones de manipulación o transformación y en su caso comercialización de productos u otras de naturaleza similar, siempre que las mismas tengan una relación directa con el uso agrario o ganadero de la parcela.*

4. Las instalaciones y edificaciones tendrán resuelta de forma individual los accesos, abastecimiento y saneamiento, debiendo este último ser separativo y resolverse la depuración de aguas residuales con fosa séptica o medio de depuración adecuado a la envergadura de la instalación. Deberá resolverse igualmente el suministro energético.

*El abastecimiento energético estará basado, en la medida de lo posible, en sistemas de autogeneración a partir de fuentes renovables localizados en la propia finca, complementado con aportaciones desde la red energética general en caso de ser necesario. El conjunto de instalaciones de generación y distribución energética contará con las medidas necesarias para garantizar el menor impacto paisajístico y ambiental.*

*El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento y saneamiento, recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, así como el suministro energético, deberá ser garantizado, estar resuelto con el suficiente grado de detalle en el proyecto, y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad*

5. Para autorizarse cualquier tipo de edificaciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones o usos a que se refiere el presente artículo, será necesario acreditar documentalmente que el solicitante ejerce la citada actividad en el emplazamiento indicado.

*No obstante, las actividades industriales, incluidas aquellas ligadas a la transformación y comercialización de productos agrícolas y ganaderos, susceptibles de instalación en polígonos industriales, deberán ubicarse obligatoriamente en los mismos.*

6. Si la actividad se desarrollara en fincas en contacto con cursos de agua que se comuniquen con las lagunas incluidas en el Decreto 417/1990, los proyectos deberán prever en su caso y si fuera necesario por el tipo de actividad, medidas tendentes a controlar la introducción de fauna alóctona en esas lagunas.

## 3P- INFRAESTRUCTURAS PRIVADAS

En el artículo 12.2.6 "Regulación de la Ejecución y mantenimiento de infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos", se propone incluir en la regulación las infraestructuras privadas necesarias para el funcionamiento de las actividades autorizadas en dicho suelo, ya que se ha propuesto exigir las mismas en el anterior apartado 2P.

También se propone concretar la definición del carácter de "obras provisionales" de las actividades vinculadas a la ejecución de las obras públicas, pues no está bien regulada su situación: se especifica que será cuando cesen en su uso dichas actividades, y por tanto acabe su carácter provisional y quiera dársele un nuevo uso a las construcciones, cuando dicho nuevo uso esté sometido a regulación.

En el punto 6.g se propone aclarar las condiciones de implantación de las gasolineras en el suelo no urbanizable, refundiendo lo expresado en el capítulo



1M22JOT028L0E94  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertencientes a la Ordenación Pormenorizada.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA  
Justificante 04/08/2020

de usos para estaciones de servicio, ya que la escueta redacción actual ha dado pie a interpretaciones en diversos sentidos. En lugar de remitir a la regulación de la sección cuarta, actuaciones de interés público, se remite sólo a la tramitación incluida en dicha sección, especificándose las condiciones de parcela mínima, usos compatibles y edificabilidad en el propio artículo 12.2.6.



1M22JOT028LOE94

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

APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertencientes a la Ordenación Pormenorizada.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020

## Redacción modificada

### Artículo 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.*

c) *Infraestructuras privadas necesarias para el funcionamiento de actividades autorizadas en suelo no urbanizable, debiendo contemplarse dichas infraestructuras en el Proyecto de Actuación de la actividad en cuestión, justificando la minimización del impacto paisajístico.*

(...)

3. *Las actividades vinculadas a la ejecución de las obras públicas se considerarán obras provisionales. Cuando cesen en su uso, y se pretenda el mantenimiento y reutilización de las construcciones destinadas a la ejecución de obras públicas, para un nuevo uso, se deberán cumplir las determinaciones del PGOU.*

(...)

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

(...)

g) *Para gasolineras, la parcela mínima será de 5.000 m<sup>2</sup>, con 300 m<sup>2</sup> edificables máximos para usos directamente asociados (cafetería y tienda).*

*Se permitirá en la misma parcela un hotel cuyo uso esté asociado a la gasolinera, con las condiciones del art. 12.2.11 (puntos 1.b, 1.d, 1.e, 2). La parcela mínima para ambos usos deberá incrementarse hasta los 10.000 m<sup>2</sup>.*

*En consonancia con lo establecido en el artículo 12.2.8.2, las edificaciones tendrán una separación suficiente de linderos de fincas y edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad, como mínimo 20 m. a linderos y 200 m. a viviendas en otra finca.*

*El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.*



Para su tramitación se estará a 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) y en el caso de gasolineras, que según lo establecido en el Título VI de las presentes Normas, se encuentran prohibidas en suelos calificados como de especial protección cualquiera que sea su categoría.



APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertencientes a la

Ordenación Pormenorizada,  
Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de  
Secretaría General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020

## 4P- USOS INDUSTRIALES, DISTANCIAS A EDIFICIOS y EQUIPAMIENTOS Y USOS RECREATIVOS

Para las industrias, art. 12.2.8, se propone que las actuales condiciones de parcela mínima, 8 H<sup>a</sup> para industrias incompatibles con el medio urbano y 4 H<sup>a</sup> para el resto, pasen a ser de 2 H<sup>a</sup>, como sucedía en el Plan General anterior. La ocupación máxima de parcela para "otras industrias autorizables en SNU" se propone que pase del 10% al 20%, como en el PGMO anterior. La experiencia acumulada estos años nos dice que los parámetros actuales son demasiado restrictivos, y además obligan a destinar a uso primario, o a ningún uso, una gran cantidad de suelo no ocupado por la industria a implantar.

En el mismo art. 12.2.8, al establecer las distancias a edificaciones de otras fincas, se propone que la garantía de seguridad y salubridad de las nuevas edificaciones sea sólo respecto de viviendas en otras fincas, ya que los nuevos edificios no pueden generar molestias significativas a edificios de almacenaje y edificaciones auxiliares. La misma aclaración para las distancias entre edificios se propone para los equipamientos y usos recreativos, art. 12.2.9

También se propone corregir una errata en el art. 12.2.9: Cuando se habla de la edificabilidad mínima permitida para usos primarios menciona que el art. 12.2.4 la establece en 0,5 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de parcela, cuando en realidad ese artículo establece que son 5 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de parcela.

### Redacción modificada

#### Art. 12.2.8. Regulación de los usos industriales.

(...)

1. Industrias incompatibles con el medio urbano.

(...)

- a) Parcela mínima de 2 Has
- b) Ocupación máxima del 10% de la parcela y superficie construida máxima de 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- c) Los edificios deberán mantener una disposición acorde con su carácter aislado y rural y tendrán una altura máxima de dos plantas y/o 12 metros.

*Excepcionalmente, justificado por necesidad técnica de la industria, y sólo en puntos singulares, se puede superar esta altura.*

- d) **Los nuevos edificios deberán mantener una separación suficiente de linderos de fincas y edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad, como mínimo 40 m a linderos, 200 m. a viviendas en otra finca y 100 m a cauces y arroyos.**

(...)



1M22JOT028LOE94

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

APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertencientes a la

Ordenación Pormenorizada, Cecilia García González, Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020

## 2. Otras industrias autorizables en SNU.

*El resto de usos industriales autorizables en Suelo No Urbanizable (art. 42 y 50 entre otros de la LOUA), y cuyo uso no proceda localizarse en Zonas de Actividades Económicas por razones de racionalidad y optimización funcional o económica o por su incidencia medioambiental sobre la colindancia, responderán siempre a actividades ligadas a la primera manipulación y a comercialización al por mayor de productos del sector primario, debiéndose en cualquier caso analizar para su autorización las anteriormente mencionadas circunstancias, así como otras emanantes de un carácter artesanal o tradicional especialmente ligado a la relación entre producción y comercialización, autorizándose con las siguientes condiciones:*

- a) **Parcela mínima de 2 Has.**
- b) **Ocupación máxima del 20% de la parcela y superficie construida máxima de 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.**
- c) **Los edificios deberán mantener una disposición acorde con su carácter aislado y rural y tendrán una altura máxima de dos plantas y/o 12 metros. Excepcionalmente, y justificado por necesidad técnica de la industria, y sólo en puntos singulares, se puede superar esta altura.**
- d) **Los nuevos edificios deberán mantener una separación suficiente de linderos de fincas y edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad, como mínimo 20 m a linderos, 200 m. a viviendas en otra finca y 100 m. a cauces y arroyos.**

(...)

## Art. 12.2.9. Regulación de los equipamientos y de los usos recreativos vinculados al medio rural o natural.

(...)

### 3. Parcela mínima y edificabilidad máxima.

*Además de la edificabilidad permitida para usos primarios (5 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de parcela, art. 12.2.4), se permitirá una edificabilidad adicional de 1 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de parcela para los usos contemplados en el presente artículo, siempre que se respete una parcela mínima de 4 H<sup>a</sup>, con la excepción siguiente:*

(...)

### 4. Condiciones particulares de implantación

- a) **Los edificios deberán mantener una disposición acorde con su carácter aislado y rural y tendrán una altura máxima de dos plantas y/o 12 metros, excepto los observatorios en áreas forestales, que podrán superar la altura de coronación arbórea.**



- b) *Los nuevos edificios deberán mantener una separación suficiente de linderos de fincas y edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad, como mínimo 20 m. a linderos, 200 m. a viviendas en otra finca, y 100 m. a cauces y arroyos.*



1M22JOT028L0E94  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertencientes a la Ordenación Pormenorizada. Cecilia García González, Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020

## 5P- DISTANCIAS GANADERÍA

Se propone modificar las distancias exigidas a las instalaciones ganaderas, remitiendo en su caso a las condiciones establecidas en la normativa sectorial y evitar así una doble regulación.

### Redacción modificada

#### USO PRIMARIO (Uso Global “a”)

(...)

#### Art. 6.2.2. Condiciones de los usos e instalaciones

(...)

3. *Los usos primarios en estabulación permanente o semipermanente, por su elevado grado de contaminación y salubridad deberán situarse en el Suelo No Urbanizable a una distancia al menos de un kilómetro del límite del suelo urbano o urbanizable, y quinientos (500) metros de zona de hábitat rural diseminado. Esta última distancia será también la mínima admisible al núcleo urbano para instalaciones de alojamiento, adiestramiento y sacrificio de animales de compañía y domésticos,*

*Sin perjuicio de lo anterior, dichas instalaciones, además, deberán someterse al procedimiento de prevención ambiental correspondiente que determinará su viabilidad a los efectos ambientales.*

*No obstante, para pequeñas explotaciones que por sus características no causen grandes molestias, si en su regulación sectorial existen otras distancias a poblaciones, serán estas distancias las que se tengan en cuenta para su implantación.*

## 6P- ACLARACIÓN AEROPORTUARIO

Se propone especificar el contenido del artículo a que remite la norma (Servidumbres del Sistema General aeroportuario), para tener así una redacción más clara de qué debe tenerse en cuenta para cualquier actuación.

### Redacción modificada

#### Art. 12.1.10 Régimen General de las edificaciones.

1. En el SNU, además de las limitaciones que resulten aplicables en virtud de otras normas, se observarán las siguientes reglas, que constituyen el régimen general.  
(...)

d) Para cualquier actuación se debe tener en cuenta lo establecido en el Art. 9.3.10 de estas Normas (Servidumbres del Sistema General aeroportuario).



1M22JOT028L0E94  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertencientes a la Ordenación Pormenorizada.  
Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA  
Justificante 04/08/2020

## 7P- HOSTELERO Y HOTELERO en SNU

Se propone mejorar la redacción del artículo 12.2.11, modificando algunas de las condiciones exigidas para los hoteles ligados a carreteras, remitiendo al artículo en que se regula de forma específica, el 12.2.6, ya que actualmente se incluyen en el mismo párrafo situaciones diferentes (centros ecuestres y granjas escuelas por un lado; instalaciones de servicios anexas a carreteras por otro lado) que en realidad están reguladas por artículos distintos.

También se propone añadir una excepción en las distancias mínimas para los supuestos de rehabilitación, para no dar lugar a interpretaciones que impidan que se recuperen edificios patrimoniales.

## Redacción modificada

### Art. 12.2.11 Regulación específica de las instalaciones hosteleras y hoteleras en suelo no urbanizable.

1. Las instalaciones hosteleras y hoteleras en suelo no urbanizable podrán ser consideradas actuaciones de interés público, debiendo cumplir, en todo caso, los siguientes requisitos:  
(...)

b) Las instalaciones hoteleras ligadas a Campos de golf cumplirán los condicionantes descritos en el art. 12.2.10. Salvo lo indicado en dicho artículo, los hoteles, así como los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural de nueva planta, deben estar ligados a alguna de las siguientes actividades: Centros ecuestres y granjas escuela, con las condiciones de implantación del artículo 12.2.9; instalaciones de servicios anexas al viario público (carreteras), con las condiciones de implantación del artículo 12.2.6. Cada instalación hotelera no podrá superar las 60 plazas de alojamiento. Para poder implantar de nueva planta una instalación hotelera o un establecimiento de alojamiento turístico en el medio rural ligados a centros ecuestres o granjas escuela, la parcela mínima de la citada actividad deberá incrementarse en 4 H<sup>a</sup>.

c) Cuando se trate de un uso exclusivo y no ligado a alguna de las actividades antes descritas, se podrán autorizar hoteles y casas rurales sólo mediante la rehabilitación de edificios existentes de carácter histórico o patrimonial, según lo descrito en el art. 12.2.7.5.

d) Estarán situadas a una distancia igual o superior a 1.000 metros de los suelos urbanos o urbanizables, y a más de 500 m. de núcleos poblacionales del Hábitat Rural Diseminado, excepto para los supuestos de rehabilitación expuestos en el anterior apartado "c)"

## 8P- REHABILITACIÓN

Se propone modificar algunos aspectos del artículo 12.2.7.5, eliminando la parcela mínima exigida y la alusión a la no consideración de fuera de ordenación. La alusión a la no consideración de fuera de ordenación deja de tener sentido tras el Decreto 2/2012, que regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable.



APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertencientes a la Ordenación Pormenorizada.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020

### Redacción modificada

#### Art. 12.2.7. Las Actuaciones de Interés Público en SNU.

(...)

5. Cuando así lo señalen las condiciones particulares del SNU, se podrán autorizar actuaciones de interés público en rehabilitación de edificios existentes de carácter histórico o patrimonial, con sistemas constructivos tradicionales (muros de piedra o ladrillo tosco, cubiertas y forjados de madera, etc.). Estos edificios a rehabilitar deberán tener elementos estructurales suficientes, constatables en informe técnico, que garanticen el valor del edificio como edificio tradicional del entorno rural, y de fecha anterior a 1970.

*En los casos anteriores, para parcelas de más de 4 Hectáreas, se permitirá que la edificación tradicional anterior pueda ampliarse con un edificio de nueva planta de hasta el 50% de la superficie de la edificación original que se rehabilita, siempre que esta ampliación no menoscabe los valores patrimoniales del edificio a rehabilitar y al entorno natural, tanto por su lenguaje como por su configuración. También podrán hacerse entreplantas al edificio original si su configuración lo permitiera, considerándose la entreplanta también como ampliación de cara a la contabilización de la superficie máxima a ampliar.*

*En zonas con especial protección, las ampliaciones de edificios según los requisitos anteriormente expuestos extremarán sus condiciones de diseño para minimizar el impacto en el paisaje, la alteración de la topografía y la afección a la vegetación existente.*

## 9P- ENERGÍA SOLAR FOTOVOLTAICA

Se propone modificar la regulación de las instalaciones de energía solar, y dejar de asociarlas al sistema de implantación de parques eólicos o industrias incompatibles con el medio urbano, ya que las circunstancias de explotación y su incidencia medioambiental son muy diferentes. También se propone una mejor regulación y una mejora en la redacción: corregir una errata en la alusión al artículo que trata el SNU de Carácter Rural – Secano; y fijar unas distancias mínimas a edificaciones y linderos acordes con otros artículos, pues antes estaba sin regular. Cuando se redactó el PGOU se fijaban unas condiciones provisionales mientras no se redactara un Plan Especial de Ordenación de los Recursos Energéticos Solares. Tras nueve años, dicho Plan Especial no se ha

redactado, por lo que es necesario establecer unas condiciones mínimas al margen del mismo.

## Redacción modificada

### Art. 12.2.13. Regulación de los aprovechamientos para las energías renovables.

(...)

4. *La implantación de Parques Solares y otros tipos de energías renovables se llevará a cabo respetando el marco normativo a que se acoja la producción energética correspondiente.*

(...)

b) *Mientras no exista el Plan Especial mencionado en el punto anterior, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones de implantación de las Industrias de aprovechamiento de la energía solar para producción de energía eléctrica:*

1. *Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación y presentarán como documentación previa imprescindible los informes favorables de las empresas eléctricas y de distribución, así como de las administraciones competentes en la materia, especialmente medioambientales y de industria y energía.*
2. *Se consideran como componentes del sistema de generación, además de los huertos solares y las centrales termosolares, a las subestaciones colectoras y las líneas evacuadoras.*
3. *Sólo se admitirá el emplazamiento en el medio rural de actividades de estas características: en SNU de Carácter Rural – Secano (art. 12.3.14) y en el suelo no urbanizable de especial protección paisajística (art. 12.3.11), con las condiciones establecidas en dichos artículos*
4. *Parcela mínima para la implantación: No se establece.*
5. *Toda edificación nueva se situará a más de 10 m de los linderos de la propia finca y a más de 50 m de la edificación más cercana de otra finca. Las instalaciones de mayores dimensiones (placas fotovoltaicas, transformadores) se situarán a más de 10 m de los linderos de la finca o fincas donde esté instalado el Parque Solar.*
6. *Se garantizará la integración paisajística, incluida la plantación de arbolado en los linderos para evitar el impacto visual.*
7. *Anulado*
8. *Con la solicitud de licencia de actividad se deberá adjuntar informe favorable de la entidad correspondiente (Empresa suministradora de energía eléctrica, REE, etc.) sobre la existencia de línea de evacuación suficiente.*
9. *Se minimizarán las afecciones de dichas instalaciones al medio ambiente, al patrimonio cultural y al paisaje*



1M22JOT028LOE94  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertencientes a la Ordenación Pormenorizada.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020

10. Se aplicarán medidas correctoras y de implantación.

## 10P- VIVIENDA en SNU



Se propone admitir viviendas de hasta 400 m<sup>2</sup> para fincas de más de 100 H<sup>a</sup>, dada la singularidad y necesidades de dichas fincas, y eliminar el punto 4 de dicho artículo (legalización de viviendas históricas), pues ya se regula en el Decreto 2/2012.

### Redacción modificada

#### Art. 12.2.14. Viviendas vinculadas a explotaciones del sector primario.

1. *Será autorizable la construcción de una vivienda vinculada a la explotación del sector primario en los espacios en que no esté expresamente prohibido por este Plan, con una parcela mínima vinculada a dicha explotación de acuerdo con los siguientes requisitos:*

a) *Parcela mínima de 25 H<sup>a</sup> para explotaciones forestales, de 10 H<sup>a</sup> para explotaciones de secano y de 4 H<sup>a</sup> para fincas de regadío y viñas*

*(...)*

c) *Superficie máxima construida por vivienda: 150 m<sup>2</sup> para parcelas de entre 4 y 30 H<sup>a</sup>; 300 m<sup>2</sup> construidos para parcelas de entre 30 y 100 H<sup>a</sup>; 400 m<sup>2</sup> para parcelas de más de 100 H<sup>a</sup>. Excepcionalmente, en fincas de más de 100 H<sup>a</sup> y mediante justificación fehaciente, podrá autorizarse más de una vivienda para trabajadores vinculados a dicha explotación (guardas jurados, cotos, etc.), en proporción al tamaño de la finca y respetando los parámetros de este apartado.*

*(...)*

4. *Para las edificaciones existentes, se contemplará lo regulado al respecto en la normativa sectorial.*

*(...)*

### B.3 – Alternativas

Contenido de las alternativas de la Modificación de Plan que se propone:

#### **Alternativa cero:**

Mantener la regulación actual de las Normas del Suelo No Urbanizable del PGOU de Jerez.

#### **Alternativa uno:**

Modificación de las Normas Urbanísticas según propuesta del apartado B.2

Consiste en mantener la regulación de la normativa urbanística existente, salvo la modificación puntual propuesta en las determinaciones correspondientes al Suelo No Urbanizable.

## Alternativa dos:

Hacer una Revisión del PGOU.

La Alternativa 2 se hace desde un planteamiento integral. Si bien esta alternativa parece la opción más lógica por su carácter integrador, hay que poner de manifiesto si el tiempo empleado en el proceso de revisión y la inversión económica y de personal al servicio de este trabajo es la opción más adecuada, dada la mayor incertidumbre y duración del proceso, con lo que las nuevas determinaciones tardarían mucho más tiempo en ser efectivas y se ha de contemplar un proceso de aprobación incierto.



1M22JOT028L0E94

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

APROBADO por acuerdo de  
PLENO en sesión Ordinaria de  
30 de julio de 2020, al  
particular 6º de su Orden del  
Día: Aprobación Definitiva del  
Documento de Modificación  
Puntual del PGOU de Jerez de  
la Frontera, relativo a  
cuestiones de normativa  
urbanística en Suelo no  
Urbanizable, Determinaciones  
Pertencientes a la  
Ordenación Pormenorizada.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de  
Secretaría General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020

## ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS Y JUSTIFICACIÓN DE LA OPCIÓN ELEGIDA

Las alternativas expuestas, desde las diferentes dimensiones que componen una visión sostenible de la planificación urbanística y ambiental, tienen como objetivo final mejorar el nivel y la calidad de vida de la población local de modo compatible con la conservación ambiental y considerando tanto el suelo rural como los espacios protegidos como un activo en el desarrollo económico municipal y comarcal. Las dimensiones contempladas por tanto, deben ser objeto de ponderación en un escenario, en el que no se debe ser ajeno a las protecciones ambientales existentes, a la situación social y económica local así como su desarrollo.

La valoración conjunta de los diversos componentes a considerar (ambiental, técnico y legal, social y económico) de las tres alternativas debe considerar la proporcionalidad y equilibrio necesarios entre la propuesta de iniciativa municipal y los instrumentos que nos permiten llevarla a cabo.

**La Alternativa 0** representa una opción desde la perspectiva ambiental compatible con la actual situación del suelo rural, si bien se reconoce la necesidad de mejorar la normativa para compatibilizar la conservación de los valores naturales y paisajísticos del medio rural con la mejor gestión de sus recursos. Esta alternativa carece de un necesario ajuste entre la normativa sectorial y la normativa urbanística, además de arrastrar algunas erratas y defectos en la redacción. Supone un menoscabo en la propia protección del paisaje rural y de las edificaciones características que proporcionan valor al mismo, al no potenciarse su rehabilitación en algunos casos. Esta opción aminoraría la capacidad de carga de los recursos del territorio ante la imposibilidad de implantar, según la interpretación actual, ciertos servicios relacionados con los usos primarios. Por último, carece de la regulación necesaria para poder construir viviendas para un guarda junto a industrias u otros usos distintos del primario.

Frente a esta posibilidad, se plantea **la Alternativa 1**, donde se mejora la redacción de varios artículos, para dar mayor seguridad jurídica a ciertas determinaciones, marcando con claridad ciertos usos permitidos por categoría de suelos en el SNU y viene a concretar aspectos pormenorizados de las





1M22JOT028L0E94  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertencientes a la Ordenación Pormenorizada.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020

implantaciones de edificaciones. Esta opción abre una de las posibles mejoras en la interpretación normativa, a la vez que permite actuar en ámbitos reconocidos con valores paisajísticos que albergan edificaciones con valores patrimoniales, cuya rehabilitación se pretende potenciar. Su análisis desde el punto de vista ambiental también viene a manifestar el mismo argumento en cuanto a la idoneidad de una alternativa u otra. Aunque las diferencias son muy sutiles, el escenario 0 abre la posibilidad de interpretar una mayor ambigüedad en las condiciones físicas de implantación de las edificaciones suponiendo en el paisaje y en la capacidad de carga ambiental una presión sobre los recursos. Frente a esta opción, la Alternativa 1 va encaminada a mejorar la conservación de la biodiversidad que actualmente existe, a la vez que permite un uso más sostenido del territorio, siendo más exigente con las obligaciones de costear las infraestructuras necesarias para las actividades a implantar, y a la vez flexibilizando las posibilidades de los servicios relacionados con los usos primarios.

Sin duda, mantener una situación en la que existe una dificultad en la interpretación a la vez que una imposibilidad de intervención en las edificaciones rurales dotándolas de usos actualizados, supone el inicio de su posible abandono, y el deterioro de uno de los principales referentes en el paisaje de la campiña jerezana.

Desde la perspectiva socio-económica, como tercer pilar de la sostenibilidad que se ha contemplado, el análisis arroja unos resultados claramente favorables para la Alternativa 1, por el conjunto de propuestas favorecedoras del dinamismo del medio rural, la promoción de las actividades compatibles con su carácter y la mejora de la calidad de vida de la población que vive en torno a él. Se puede concluir que abre la posibilidad de una mayor equidad con el resto de municipio, mejorando las condiciones de desarrollo de las actividades y, con ello, la empleabilidad.

Finalmente, desde una perspectiva jurídica y técnica, la situación actual (Alternativa 0) se encuentra sometida a la interpretación de la normativa urbanística vigente que abre la posibilidad a litigios en este ámbito. La Alternativa 0 representa además, la descoordinación de la normativa municipal con otros instrumentos normativos más recientes, como se citó. Frente a esta opción, la Alternativa 1 viene a adaptar la normativa urbanística de modo que complementa las determinaciones marcadas por las innovaciones en materias sectoriales en aquellos aspectos estrictamente urbanísticos y se redacta de manera coherente con las últimas modificaciones habidas en materia urbanística.

**La Alternativa 2** apuesta definitivamente por la revisión del PGOU atendiendo a una integración de los distintos suelos del municipio en cuanto a las determinaciones y modelo de ciudad. No obstante, el dilatado proceso de revisión y de concreción de un nuevo documento de planificación, parece una opción incompatible, sabiendo que la propia LOUA admite este tipo de modificaciones debido a su carácter concreto y de reconducción de ciertos aspectos. La Alternativa 2 se desestima por exceder con creces la dimensión, tanto económica como temporal, de la modificación que se plantea, por lo que, aun habiendo sido



## Ayuntamiento de Jerez

valorada como alternativa viable, parece la menos adecuada en términos de eficiencia y viabilidad global.

Por tanto, la sostenibilidad global de la actuación pasa por **seleccionar la Alternativa 1 como la más adecuada** para dar respuesta a las dimensiones ambientales, económicas, sociales y jurídicas. Esta alternativa apuesta por la sostenibilidad social, económica y ambiental en la que se aspira hacer compatibles los usos actuales con la preservación de los valores ambientales del medio rural mediante una verdadera cultura agraria, ganadera y turística propia de la zona. Por todo lo anterior, puede concluirse que la Alternativa 1 permite mejorar las condiciones de gestión y de coordinación entre los usos permitidos, además viene a mejorar las protecciones remitiéndose en su caso a la normativa sectorial. Desde el punto de vista ambiental, este escenario mejorará los valores propios del medio rural y la conservación de los valores naturales y ecológicos, principalmente el paisaje de campiña.



1M22JOT028L0E94  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/>

APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertencientes a la Ordenación Pormenorizada.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020

# Ayuntamiento de Jerez



1M22JOT028L0E94

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

APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertenecientes a la Ordenación Pormenorizada.  
Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020



APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Perteneientes a la Ordenación Pormenorizada,  
Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020

## NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU A MODIFICAR

# Ayuntamiento de Jerez



1M22JOT028L0E94

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

APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertenecientes a la Ordenación Pormenorizada.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020

## 1P- TRANSFORMACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE USOS PROPIOS.

### Redacción actual



1M22JOT028L0E94  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertencientes a la Ordenación Pormenorizada.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020

#### Art. 12.2.1. Usos propios del SNU.

##### 1. Los relacionados con el Uso Primario ("A", en el Capítulo VI de estas Normas):

- A1) *Caza y Pesca.*
- A2) *Silvicultura y servicios forestales.*
- A3) *Producción ganadera y avícola.*
- A4) *Producción agrícola.*
- A5) *Servicios agrícolas y ganaderos.*
- A6) *Industrias extractivas.*

### Redacción modificada

#### Art. 12.2.1. Usos propios del SNU.

##### 1. Los relacionados con el Uso Primario ("A", en el Capítulo VI de estas Normas):

- A1) *Caza y Pesca.*
- A2) *Silvicultura y servicios forestales.*
- A3) *Producción ganadera y avícola.*
- A4) *Producción agrícola.*
- A5) *Servicios agrícolas y ganaderos, entendiéndose en estos incluida la transformación y comercialización, en su caso, de productos agroalimentarios realizados en la misma explotación para bodegas y almazaras.*
- A6) *Industrias extractivas.*

# Ayuntamiento de Jerez



1M22JOT028L0E94  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

APROBADO por acuerdo de  
PLENO en sesión Ordinaria de  
30 de julio de 2020, al  
particular 6º de su Orden del  
Día: Aprobación Definitiva del  
Documento de Modificación  
Puntual del PGOU de Jerez de  
la Frontera, relativo a  
cuestiones de normativa  
urbanística en Suelo no  
Urbanizable, Determinaciones  
Perteneientes a la  
Ordenación Pormenorizada,  
Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de  
Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020



## 2P- INVERNADEROS Y USOS PRIMARIOS.

### Redacción actual:



1M22JOT028L0E94

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

APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertencientes a la Ordenación Pormenorizada.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020

### Art. 12.2.4. Regulación de usos forestales, agrarios y ganaderos (usos primarios no extractivos).

1. *Se incluyen en esta regulación, dentro de los usos primarios, los pormenorizados o grupos de actividades A1, A2, A3, A4 y A5 según se define en el Título VI de estas Normas: Caza y Pesca, Silvicultura y servicios forestales, Producción ganadera y avícola, Producción agrícola y Servicios agrícolas y ganaderos.*
2. *También se incluyen las instalaciones y edificaciones necesarias para el desarrollo de los usos descritos, así como las infraestructuras de servicio a los mismos: vallados, electricidad, infraestructuras viarias, abastecimiento y saneamiento. Las viviendas asociadas a estos usos se regularán según sus normas particulares.*

*Estas instalaciones y edificaciones vinculadas a la actividad primaria, además de las condiciones descritas en el art. 12.1.12, tendrán las siguientes características:*

- a) *La parcela mínima para poder llevar a cabo las edificaciones mencionadas será de 2 Ha. para parcelas de regadío o viñas, y de 2,5 Ha. para secano y uso forestal. Esta parcela mínima deberá ser mayor si en la regulación sectorial así se señalara para la comarca en que se sitúa la finca.*

*Se hará una excepción de lo anterior para las parcelas existentes con anterioridad a la Aprobación Definitiva del PGMO de 1995, inscritas en el Registro de la Propiedad.*

- b) *La edificabilidad máxima será la equivalente al 5 % de la superficie de la parcela.*
- c) *Los edificios deberán mantener una disposición acorde con su carácter aislado y rural y tendrán una altura máxima de dos plantas y/o 12 metros.*

### 3. *Son edificaciones destinadas a la explotación agraria y ganadera las siguientes:*

- a) *Las casetas destinadas al resguardo de aperos de labranza y maquinaria agrícola.*
- b) *Los establos y cobertizos para el resguardo ganadero.*
- c) *Las instalaciones de captación, almacenamiento y bombeo de agua.*
- d) *Los invernaderos y viveros.*
- e) *Las naves agrícolas y ganaderas e instalaciones de manipulación o transformación de productos u otras de naturaleza similar, siempre que las mismas tengan una relación directa con el uso agrario o ganadero de la parcela.*

### 4. *Las instalaciones y edificaciones tendrán resuelta de forma individual los accesos, abastecimiento y saneamiento, debiendo este último ser separativo y resolverse la depuración de aguas residuales con fosa séptica o medio de depuración adecuado a la envergadura de la instalación.*

### 5. *Para autorizarse cualquier tipo de edificaciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones o usos a que se refiere el presente artículo, será necesario acreditar documentalmente que el solicitante ejerce la citada actividad en el emplazamiento indicado.*

No obstante, las actividades industriales, incluidas aquellas ligadas a la transformación y comercialización de productos agrícolas y ganaderos, susceptibles de instalación en polígonos industriales, deberán ubicarse obligatoriamente en los mismos.



APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertencientes a la Ordenación Pormenorizada.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA  
Justificante 04/08/2020

6. Se entiende por invernadero la instalación consistente en una estructura con cubierta y cerramientos de material plástico o similar, y de cuantas instalaciones o elementos sean necesarios para su explotación, empleada para la producción agrícola. Los invernaderos deberán guardar un retranqueo mínimo de 3 m. respecto de los linderos de la finca sobre la que se asientan, medido desde el borde de la instalación.
7. Toda explotación con invernaderos deberá dejar un espacio libre en el interior de la parcela de al menos 200 m2 para servicios de manipulación agrícola, trasiego y estacionamiento de maquinaria y acopio de residuos. Para parcelas de más de 5.000 m2 esa superficie libre será de al menos el 5% de la superficie de la finca.
8. Si la actividad se desarrollara en fincas en contacto con cursos de agua que se comuniquen con las lagunas incluidas en el Decreto 417/1990, los proyectos deberán prever en su caso y si fuera necesario por el tipo de actividad, medidas tendentes a controlar la introducción de fauna alóctona en esas lagunas.

## Redacción modificada:

### Art. 12.2.4. Regulación de usos forestales, agrarios y ganaderos (usos primarios no extractivos).

1. Se incluyen en esta regulación, dentro de los usos primarios, los pormenorizados o grupos de actividades A1, A2, A3, A4 y A5 según se define en el Título VI de estas Normas: Caza y Pesca, Silvicultura y servicios forestales, Producción ganadera y avícola, Producción agrícola y Servicios agrícolas y ganaderos, entendiéndose en estos incluida la transformación y comercialización, en su caso, de productos agroalimentarios realizados en la misma explotación para bodegas y almazaras.
2. También se incluyen las instalaciones y edificaciones necesarias para el desarrollo de los usos descritos, así como las infraestructuras de servicio a los mismos: vallados, electricidad, infraestructuras viarias, abastecimiento y saneamiento. Las viviendas asociadas a estos usos se regularán según sus normas particulares.

Estas instalaciones y edificaciones vinculadas a la actividad primaria, además de las condiciones descritas en el art. 12.1.12, tendrán las siguientes características:

- a) La parcela mínima para poder llevar a cabo las edificaciones mencionadas será de 2 Ha. para parcelas de regadío o viñas, y de 2,5 Ha. para secano y uso forestal. Esta parcela mínima deberá ser mayor si en la regulación sectorial así se señalara para la comarca en que se sitúa la finca.

Se hará una excepción de lo anterior para las parcelas existentes con anterioridad a la Aprobación Definitiva del PGMO de 1995, inscritas en el Registro de la Propiedad.

- b) La edificabilidad máxima será la equivalente al 5 % de la superficie de la parcela.

c) Los edificios deberán mantener una disposición acorde con su carácter aislado y rural y tendrán una altura máxima de dos plantas y/o 12 metros.

3. Son edificaciones destinadas a la explotación agraria y ganadera las siguientes:

- a) Las casetas destinadas al resguardo de aperos de labranza y maquinaria agrícola.
- b) Los establos y cobertizos para el resguardo ganadero.
- c) Las instalaciones de captación, almacenamiento y bombeo de agua.
- d) Las naves agrícolas y ganaderas e instalaciones de manipulación o transformación **y en su caso comercialización de productos u otras de naturaleza similar, siempre que las mismas tengan una relación directa con el uso agrario o ganadero de la parcela.**

4. Las instalaciones y edificaciones tendrán resuelta de forma individual los accesos, abastecimiento y saneamiento, debiendo este último ser separativo y resolverse la depuración de aguas residuales con fosa séptica o medio de depuración adecuado a la envergadura de la instalación. **Deberá resolverse igualmente el suministro energético.**

*El abastecimiento energético estará basado, en la medida de lo posible, en sistemas de autogeneración a partir de fuentes renovables localizados en la propia finca, complementado con aportaciones desde la red energética general en caso de ser necesario. El conjunto de instalaciones de generación y distribución energética contará con las medidas necesarias para garantizar el menor impacto paisajístico y ambiental.*

*El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento y saneamiento, recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, así como el suministro energético, deberá ser garantizado, estar resuelto con el suficiente grado de detalle en el proyecto, y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.*

5. Para autorizarse cualquier tipo de edificaciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones o usos a que se refiere el presente artículo, será necesario acreditar documentalmente que el solicitante ejerce la citada actividad en el emplazamiento indicado.

*No obstante, las actividades industriales, incluidas aquellas ligadas a la transformación y comercialización de productos agrícolas y ganaderos, susceptibles de instalación en polígonos industriales, deberán ubicarse obligatoriamente en los mismos.*

6. Si la actividad se desarrollara en fincas en contacto con cursos de agua que se comuniquen con las lagunas incluidas en el Decreto 417/1990, los proyectos deberán prever en su caso y si fuera necesario por el tipo de actividad, medidas tendentes a controlar la introducción de fauna alóctona en esas lagunas.



APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertencientes a la Ordenación Pormenorizada.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**

Justificante 04/08/2020

# Ayuntamiento de Jerez



Ayuntamiento  
de Jerez

1M22JOT028L0E94

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

APROBADO por acuerdo de  
PLENO en sesión Ordinaria de  
30 de julio de 2020, al  
particular 6º de su Orden del  
Día: Aprobación Definitiva del  
Documento de Modificación  
Puntual del PGOU de Jerez de  
la Frontera, relativo a  
cuestiones de normativa  
urbanística en Suelo no  
Urbanizable, Determinaciones  
Perteneientes a la  
Ordenación Pormenorizada,  
Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de  
Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020

## 3P- INFRAESTRUCTURAS PRIVADAS

### Redacción actual



1M22JOT028L0E94  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertencientes a la Ordenación Pormenorizada.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020

### Artículo 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.*  
(...)

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.*  
(...)

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

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).*

### Redacción modificada

### Artículo 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.*

c) ***Infraestructuras privadas necesarias para el funcionamiento de actividades autorizadas en suelo no urbanizable, debiendo contemplarse dichas***

# Ayuntamiento de Jerez

*infraestructuras en el Proyecto de Actuación de la actividad en cuestión, justificando la minimización del impacto paisajístico.*

(...)

3. *Las actividades vinculadas a la ejecución de las obras públicas se considerarán obras provisionales. Cuando cesen en su uso, y se pretenda el mantenimiento y reutilización de las construcciones destinadas a la ejecución de obras públicas, para un nuevo uso, se deberán cumplir las determinaciones del PGOU.*

(...)

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

(...)

- g) *Para gasolineras, la parcela mínima será de 5.000 m<sup>2</sup>, con 300 m<sup>2</sup> edificables máximos para usos directamente asociados (cafetería y tienda).*

*Se permitirá en la misma parcela un hotel cuyo uso esté asociado a la gasolinera, con las condiciones del art. 12.2.11 (puntos 1.b, 1.d, 1.e, 2). La parcela mínima para ambos usos deberá incrementarse hasta los 10.000 m<sup>2</sup>.*

*En consonancia con lo establecido en el artículo 12.2.8.2, las edificaciones tendrán una separación suficiente de linderos de fincas y edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad, como mínimo 20 m. a linderos y 200 m. a viviendas en otra finca.*

*El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.*

*Para su tramitación se estará a 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) y en el caso de gasolineras, que según lo establecido en el Título VI de las presentes Normas, se encuentran prohibidas en suelos calificados como de especial protección cualquiera que sea su categoría.*



1M22JOT028L0E94  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertencientes a la

Ordenación Pormenorizada,  
Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de  
Secretaría General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020



## 4P- USOS INDUSTRIALES, DISTANCIAS A EDIFICIOS Y EQUIPAMIENTOS Y USOS RECREATIVOS

### Redacción actual



1M22JOT028LOE94

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

APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertencientes a la Ordenación Pormenorizada.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020

#### Art. 12.2.8. Regulación de los usos industriales.

(...)

##### 1. Industrias incompatibles con el medio urbano.

(...)

- a) Parcela mínima de 8 Has
- b) Ocupación máxima del 10% de la parcela y edificabilidad máxima de 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- c) Los edificios deberán mantener una disposición acorde con su carácter aislado y rural y tendrán una altura máxima de dos plantas y/o 12 metros. Excepcionalmente, justificado por necesidad técnica de la industria, y sólo en puntos singulares, se puede superar esta altura.
- d) Separación suficiente de linderos de fincas y edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad, como mínimo 40 m. a linderos, 200 a otra edificación existente en otra finca y 100 m. a cauces y arroyos.

(...)

##### 2. Otras industrias autorizables en SNU.

*El resto de usos industriales autorizables en Suelo No Urbanizable (art. 42 y 50 entre otros de la LOUA), y cuyo uso no proceda localizarse en Zonas de Actividades Económicas por razones de racionalidad y optimización funcional o económica o por su incidencia medioambiental sobre la colindancia, responderán siempre a actividades ligadas a la primera manipulación y a comercialización al por mayor de productos del sector primario, debiéndose en cualquier caso analizar para su autorización las anteriormente mencionadas circunstancias, así como otras emanantes de un carácter artesanal o tradicional especialmente ligado a la relación entre producción y comercialización, autorizándose con las siguientes condiciones:*

- a) Parcela mínima de 4 Has.
- b) Ocupación máxima del 10 % de la parcela y edificabilidad máxima de 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- c) Los edificios deberán mantener una disposición acorde con su carácter aislado y rural y tendrán una altura máxima de dos plantas y/o 12 metros. Excepcionalmente, y justificado por necesidad técnica de la industria, y sólo en puntos singulares, se puede superar esta altura.
- d) Separación suficiente de linderos de fincas y edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad, como mínimo 20 m a linderos, 200 a otra edificación existente en otra finca y 100 m a cauces y arroyos.

(...)

#### Art. 12.2.9. Regulación de los equipamientos y de los usos recreativos vinculados al medio rural o natural.

(...)

##### 3. Parcela mínima y edificabilidad máxima.

*Además de la edificabilidad permitida para usos primarios (0,5 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de parcela, art. 12.2.4), se permitirá una edificabilidad adicional de 1 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de parcela para los usos contemplados en el presente artículo, siempre que se respete una parcela mínima de 4 H<sup>a</sup>, con la excepción siguiente:*

(...)

## 4. Condiciones particulares de implantación

a) Los edificios deberán mantener una disposición acorde con su carácter aislado y rural y tendrán una altura máxima de dos plantas y/o 12 metros, excepto los observatorios en áreas forestales, que podrán superar la altura de coronación arbórea.

b) Separación suficiente de los edificios a linderos de fincas y edificaciones existentes, para garantizar la seguridad y salubridad, como mínimo 20 m a linderos, 200 a otra edificación existente en otra finca y 100 m a cauces y arroyos.

(...)

## Redacción modificada

### Art. 12.2.8. Regulación de los usos industriales.

(...)

#### 1. Industrias incompatibles con el medio urbano.

(...)

a) Parcela mínima de 2 Has

b) Ocupación máxima del 10% de la parcela y superficie construida máxima de 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ..

c) Los edificios deberán mantener una disposición acorde con su carácter aislado y rural y tendrán una altura máxima de dos plantas y/o 12 metros. Excepcionalmente, justificado por necesidad técnica de la industria, y sólo en puntos singulares, se puede superar esta altura.

d) Los nuevos edificios deberán mantener una separación suficiente de linderos de fincas y edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad, como mínimo 40 m a linderos, 200 m. a viviendas en otra finca y 100 m a cauces y arroyos.

(...)

#### 2. Otras industrias autorizables en SNU.

El resto de usos industriales autorizables en Suelo No Urbanizable (art. 42 y 50 entre otros de la LOUA), y cuyo uso no proceda localizarse en Zonas de Actividades Económicas por razones de racionalidad y optimización funcional o económica o por su incidencia medioambiental sobre la colindancia, responderán siempre a actividades ligadas a la primera manipulación y a comercialización al por mayor de productos del sector primario, debiéndose en cualquier caso analizar para su autorización las anteriormente mencionadas circunstancias, así como otras emanantes de un carácter artesanal o tradicional especialmente ligado a la relación entre producción y comercialización, autorizándose con las siguientes condiciones:

a) Parcela mínima de 2 Has.

b) Ocupación máxima del 20 % de la parcela y superficie construida máxima de 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> .

c) Los edificios deberán mantener una disposición acorde con su carácter aislado y rural y tendrán una altura máxima de dos plantas y/o 12 metros. Excepcionalmente, y justificado por necesidad técnica de la industria, y sólo en puntos singulares, se puede superar esta altura.



1M22JOT028L0E94  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertencientes a la Ordenación Pormenorizada.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA  
Justificante 04/08/2020

- d) *Los nuevos edificios deberán mantener una separación suficiente de linderos de fincas y edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad, como mínimo 20 m a linderos, 200 m. a viviendas en otra finca y 100 m. a cauces y arroyos.*

(...)



1M22JOT028LOE94  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertencientes a la Ordenación Pormenorizada.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020

## Art. 12.2.9. Regulación de los equipamientos y de los usos recreativos vinculados al medio rural o natural.

(...)

### 3. Parcela mínima y edificabilidad máxima.

*Además de la edificabilidad permitida para usos primarios (5 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de parcela, art. 12.2.4), se permitirá una edificabilidad adicional de 1 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de parcela para los usos contemplados en el presente artículo, siempre que se respete una parcela mínima de 4 H<sup>a</sup>, con la excepción siguiente:*

(...)

### 4. Condiciones particulares de implantación

- a) *Los edificios deberán mantener una disposición acorde con su carácter aislado y rural y tendrán una altura máxima de dos plantas y/o 12 metros, excepto los observatorios en áreas forestales, que podrán superar la altura de coronación arbórea.*

- b) *Los nuevos edificios deberán mantener una separación suficiente de linderos de fincas y edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad, como mínimo 20 m. a linderos, 200 m. a viviendas en otra finca, y 100 m. a cauces y arroyos.*

# Ayuntamiento de Jerez




APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertenecientes a la Ordenación Pormenorizada.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020

## 5P- DISTANCIAS GANADERÍA

### Redacción actual

 <b>Ayuntamiento de Jerez</b>
1M22JOT028LOE94
Verificación de la integridad en: <a href="https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/">https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/</a>
<small>APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertencientes a la Ordenación Pormenorizada.</small>
<small>Cecilia García González, Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno</small>
<b>FIRMA ELECTRONICA</b> Justificante 04/08/2020

#### USO PRIMARIO (Uso Global “a”)

(...)

#### Art. 6.2.2. Condiciones de los usos e instalaciones

(...)

- 3. Los usos primarios en estabulación permanente o semipermanente, por su elevado grado de contaminación y salubridad deberán situarse en el Suelo No Urbanizable a una distancia al menos de un kilómetro del límite del suelo urbano o urbanizable, y quinientos (500) metros de zona de hábitat rural diseminado. Esta última distancia será también la mínima admisible al núcleo urbano para instalaciones de alojamiento, adiestramiento y sacrificio de animales de compañía y domésticos,*

*Sin perjuicio de lo anterior, dichas instalaciones, además, deberán someterse al procedimiento de prevención ambiental correspondiente que determinará su viabilidad a los efectos ambientales.*

### Redacción modificada

#### USO PRIMARIO (Uso Global “a”)

(...)

#### Art. 6.2.2. Condiciones de los usos e instalaciones

(...)

- 3. Los usos primarios en estabulación permanente o semipermanente, por su elevado grado de contaminación y salubridad deberán situarse en el Suelo No Urbanizable a una distancia al menos de un kilómetro del límite del suelo urbano o urbanizable, y quinientos (500) metros de zona de hábitat rural diseminado. Esta última distancia será también la mínima admisible al núcleo urbano para instalaciones de alojamiento, adiestramiento y sacrificio de animales de compañía y domésticos,*

*Sin perjuicio de lo anterior, dichas instalaciones, además, deberán someterse al procedimiento de prevención ambiental correspondiente que determinará su viabilidad a los efectos ambientales.*

*No obstante, para pequeñas explotaciones que por sus características no causen grandes molestias, si en su regulación sectorial existen otras distancias a poblaciones, serán estas distancias las que se tengan en cuenta para su implantación.*

# Ayuntamiento de Jerez



Ayuntamiento  
de Jerez

1M22JOT028L0E94

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

APROBADO por acuerdo de  
PLENO en sesión Ordinaria de  
30 de julio de 2020, al  
particular 6º de su Orden del  
Día: Aprobación Definitiva del  
Documento de Modificación  
Puntual del PGOU de Jerez de  
la Frontera, relativo a  
cuestiones de normativa  
urbanística en Suelo no  
Urbanizable, Determinaciones  
Perteneientes a la  
Ordenación Pormenorizada,  
Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de  
Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020



## 6P- ACLARACIÓN AEROPORTUARIO

### Redacción actual



#### Art. 12.1.10 Régimen General de las edificaciones.

1. *En el SNU, además de las limitaciones que resulten aplicables en virtud de otras normas, se observarán las siguientes reglas, que constituyen el régimen general.*

(...)

d) *Para cualquier actuación se debe tener en cuenta lo establecido en el Art. 9.3.10 de estas Normas.*

APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertencientes a la Ordenación Pormenorizada.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

### Redacción modificada

#### Art. 12.1.10 Régimen General de las edificaciones.

1. *En el SNU, además de las limitaciones que resulten aplicables en virtud de otras normas, se observarán las siguientes reglas, que constituyen el régimen general.*

(...)

d) *Para cualquier actuación se debe tener en cuenta lo establecido en el Art. 9.3.10 de estas Normas (Servidumbres del Sistema General aeroportuario).*

FIRMA ELECTRONICA  
Justificante 04/08/2020

# Ayuntamiento de Jerez



1M22JOT028L0E94

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

APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertenecientes a la Ordenación Pormenorizada,  
Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020

### Redacción actual



1M22JOT028LOE94  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertencientes a la Ordenación Pormenorizada.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020

**Art. 12.2.11 Regulación específica de las instalaciones hosteleras y hoteleras en suelo no urbanizable.**

1. *Las instalaciones hosteleras y hoteleras en suelo no urbanizable podrán ser consideradas actuaciones de interés público, debiendo cumplir, en todo caso, los siguientes requisitos:*

(...)

b) *Las instalaciones hoteleras ligadas a Campos de golf cumplirán los condicionantes descritos en el art. 12.2.10. Salvo lo indicado en dicho artículo, los hoteles, así como los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural de nueva planta, deben estar ligados a alguna de las siguientes actividades: Centros ecuestres, granjas escuela e instalaciones de servicio anexas al viario público (carreteras) sólo cuando se trate de terrenos de uso y dominio público en concesión administrativa, con las condiciones de implantación del artículo 12.2.9. Cada instalación hotelera no podrá superar las 60 plazas de alojamiento. Para poder implantar de nueva planta una instalación hotelera o un establecimiento de alojamiento turístico en el medio rural ligados a alguna de las actividades antes descritas (salvo el campo de golf), la parcela mínima de la citada actividad deberá incrementarse en 4 H<sup>a</sup>.*

c) *Cuando se trate de un uso exclusivo y no ligado a alguna de las actividades antes descritas, se podrán autorizar hoteles y casas rurales sólo mediante la rehabilitación de edificios existentes de carácter histórico o patrimonial, según lo descrito en el art. 12.2.7.5.*

d) *Estarán situadas a una distancia igual o superior a 1.000 metros de los suelos urbanos o urbanizables, y a más de 500 m. de núcleos poblacionales del Hábitat Rural Diseminado.*

### Redacción modificada

**Art. 12.2.11 Regulación específica de las instalaciones hosteleras y hoteleras en suelo no urbanizable.**

1. *Las instalaciones hosteleras y hoteleras en suelo no urbanizable podrán ser consideradas actuaciones de interés público, debiendo cumplir, en todo caso, los siguientes requisitos:*

(...)

b) *Las instalaciones hoteleras ligadas a Campos de golf cumplirán los condicionantes descritos en el art. 12.2.10. Salvo lo indicado en dicho artículo, los hoteles, así como los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural de nueva planta, deben estar ligados a alguna de las siguientes actividades: Centros ecuestres y granjas escuela, con las condiciones de implantación del artículo 12.2.9; instalaciones de servicio anexas al viario público (carreteras), con las condiciones de implantación del artículo 12.2.6. Cada instalación hotelera no podrá superar las 60 plazas de alojamiento. Para poder implantar de nueva planta una*

# Ayuntamiento de Jerez

*instalación hotelera o un establecimiento de alojamiento turístico en el medio rural ligados a centros ecuestres o granjas escuela, la parcela mínima de la citada actividad deberá incrementarse en 4 H<sup>a</sup>.*

c) *Cuando se trate de un uso exclusivo y no ligado a alguna de las actividades antes descritas, se podrán autorizar hoteles y casas rurales sólo mediante la rehabilitación de edificios existentes de carácter histórico o patrimonial, según lo descrito en el art. 12.2.7.5.*

d) *Estarán situadas a una distancia igual o superior a 1.000 metros de los suelos urbanos o urbanizables, y a más de 500 m. de núcleos poblacionales del Hábitat Rural Diseminado, excepto para los supuestos de rehabilitación expuestos en el anterior apartado “c)”.*



1M22JOT028L0E94

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

APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertencientes a la

Ordenación Pormenorizada,  
Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de  
Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020

### Redacción actual

#### Art. 12.2.7. Las Actuaciones de Interés Público en SNU.

(...)

5. Cuando así lo señalen las condiciones particulares del SNU, se podrán autorizar actuaciones de interés público en rehabilitación de edificios existentes de carácter histórico o patrimonial, con sistemas constructivos tradicionales (muros de piedra o ladrillo tosco, cubiertas y forjados de madera, etc.). Estos edificios a rehabilitar deberán tener elementos estructurales suficientes, constatables en informe técnico, que garanticen el valor del edificio como edificio tradicional del entorno rural, y de fecha anterior a 1970.

*La parcela mínima para autorizar estas actuaciones de interés público en rehabilitación será de 2H<sup>a</sup> para regadíos y viñas y de 2,5 H<sup>a</sup> para secano y suelo forestal, si la protección de estos suelos permite el uso previsto y si existe la edificación.*

*En los casos anteriores, para parcelas de más de 4 Hectáreas, se permitirá que la edificación tradicional anterior pueda ampliarse con un edificio de nueva planta de hasta el 50% de la superficie de la edificación original que se rehabilita, siempre que esta ampliación no menoscabe los valores patrimoniales del edificio a rehabilitar y al entorno natural, tanto por su lenguaje como por su configuración. También podrán hacerse entreplantas al edificio original si su configuración lo permitiera, considerándose la entreplanta también como ampliación de cara a la contabilización de la superficie máxima a ampliar.*

*Los edificios existentes que cumplan los requisitos de este punto no se considerarán fuera de ordenación cuando se sitúen en zonas con protección paisajística. Las ampliaciones de los mismos según los requisitos anteriormente expuestos también serán posibles, pero sin superar la altura de los edificios existentes, y extremando las condiciones de diseño para minimizar su impacto en el paisaje, impidiéndose la alteración de la topografía y la eliminación de la vegetación existente, tanto en plataformas como en viarios de acceso.*

### Redacción modificada

#### Art. 12.2.7. Las Actuaciones de Interés Público en SNU.

(...)

5. Cuando así lo señalen las condiciones particulares del SNU, se podrán autorizar actuaciones de interés público en rehabilitación de edificios existentes de carácter histórico o patrimonial, con sistemas constructivos tradicionales (muros de piedra o ladrillo tosco, cubiertas y forjados de madera, etc.). Estos edificios a rehabilitar deberán tener elementos estructurales suficientes, constatables en informe técnico, que garanticen el valor del edificio como edificio tradicional del entorno rural, y de fecha anterior a 1970.

*En los casos anteriores, para parcelas de más de 4 Hectáreas, se permitirá que la edificación tradicional anterior pueda ampliarse con un edificio de nueva planta de*



1M22JOT028LOE94  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertencientes a la

Ordenación Pormenorizada, Cecilia García González, Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020

# Ayuntamiento de Jerez

*hasta el 50% de la superficie de la edificación original que se rehabilita, siempre que esta ampliación no menoscabe los valores patrimoniales del edificio a rehabilitar y al entorno natural, tanto por su lenguaje como por su configuración. También podrán hacerse entreplantas al edificio original si su configuración lo permitiera, considerándose la entreplanta también como ampliación de cara a la contabilización de la superficie máxima a ampliar.*



1M22JOT028L0E94  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertencientes a la

Ordenación Pormenorizada,  
Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de  
Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020

***En zonas con especial protección, las ampliaciones de edificios según los requisitos anteriormente expuestos extremarán sus condiciones de diseño para minimizar el impacto en el paisaje, la alteración de la topografía y la afección a la vegetación existente.***

### Redacción actual

#### Art. 12.2.13. Regulación de los aprovechamientos para las energías renovables.

(...)

4. *La implantación de Parques Solares y otros tipos de energías renovables se llevará a cabo respetando el marco normativo a que se acoja la producción energética correspondiente.*

(...)

- b) *Mientras no exista el Plan Especial mencionado en el punto anterior, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones de implantación de las Industrias de aprovechamiento de la energía solar para producción de energía eléctrica:*

1. *Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación y presentarán como documentación previa imprescindible los informes favorables de las empresas eléctricas y de distribución, así como de las administraciones competentes en la materia, especialmente medioambientales y de industria y energía.*
2. *Se consideran como componentes del sistema de generación, además de los huertos solares y las centrales termosolares, a las subestaciones colectoras y las líneas evacuadoras.*
3. *Sólo se admitirá el emplazamiento en el medio rural de actividades de estas características, permitiéndose sólo en SNU de Carácter Rural – Secano (art. 12.3.12) y en el suelo no urbanizable de especial protección paisajística con las limitaciones que se establecen en el artículo 12.3.11.*
4. *Parcela mínima para la implantación: No se establece.*
5. *Separación suficiente a linderos de fincas y edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad (art. 12.2.8.2).*
6. *Se garantizará la integración paisajística, incluida la plantación de arbolado en los linderos para evitar el impacto visual.*
7. *Las condiciones de zonificación podrán asimilarse al sistema de implantación de los Parques Eólicos.*
8. *Con la solicitud de licencia de actividad se deberá adjuntar informe favorable de la entidad correspondiente (Empresa suministradora de energía eléctrica, REE, etc.) sobre la existencia de línea de evacuación suficiente.*
9. *Se minimizarán las afecciones de dichas instalaciones al medio ambiente, al patrimonio cultural y al paisaje*
10. *Se aplicarán medidas correctoras y de implantación. A título orientativo, podrán servir como base para ello las de las instalaciones y edificaciones de las*



1M22JOT028L0E94  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertencientes a la Ordenación Pormenorizada.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA  
Justificante 04/08/2020



*industrias incompatibles con el medio urbano (art. 12.2.8.1), y el sistema de implantación de los Parques Eólicos.*

## Redacción modificada

### Art. 12.2.13. Regulación de los aprovechamientos para las energías renovables.

(...)

4. *La implantación de Parques Solares y otros tipos de energías renovables se llevará a cabo respetando el marco normativo a que se acoja la producción energética correspondiente.*

(...)

- b) *Mientras no exista el Plan Especial mencionado en el punto anterior, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones de implantación de las Industrias de aprovechamiento de la energía solar para producción de energía eléctrica:*

1. *Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación y presentarán como documentación previa imprescindible los informes favorables de las empresas eléctricas y de distribución, así como de las administraciones competentes en la materia, especialmente medioambientales y de industria y energía.*
2. *Se consideran como componentes del sistema de generación, además de los huertos solares y las centrales termosolares, a las subestaciones colectoras y las líneas evacuadoras.*
3. *Sólo se admitirá el emplazamiento en el medio rural de actividades de estas características: en SNU de Carácter Rural – Secano (art. 12.3.14) y en el suelo no urbanizable de especial protección paisajística (art. 12.3.11), con las condiciones establecidas en dichos artículos*
4. *Parcela mínima para la implantación: No se establece.*
5. *Toda edificación nueva se situará a más de 10 m de los linderos de la propia finca y a más de 50 m de la edificación más cercana de otra finca. Las instalaciones de mayores dimensiones (placas fotovoltaicas, transformadores) se situarán a más de 10 m de los linderos de la finca o fincas donde esté instalado el Parque Solar.*
6. *Se garantizará la integración paisajística, incluida la plantación de arbolado en los linderos para evitar el impacto visual.*
7. **Anulado**
8. *Con la solicitud de licencia de actividad se deberá adjuntar informe favorable de la entidad correspondiente (Empresa suministradora de energía eléctrica, REE, etc.) sobre la existencia de línea de evacuación suficiente.*
9. *Se minimizarán las afecciones de dichas instalaciones al medio ambiente, al patrimonio cultural y al paisaje*
10. *Se aplicarán medidas correctoras y de implantación.*



1M22JOT028L0E94  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertencientes a la Ordenación Pormenorizada.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020

## 10P- VIVIENDA EN SNU

### Redacción actual



1M22JOT028L0E94

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

APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertencientes a la Ordenación Pormenorizada.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020

#### Art. 12.2.14. Viviendas vinculadas a explotaciones del sector primario.

1. *Será autorizable la construcción de una vivienda vinculada a la explotación del sector primario en los espacios en que no esté expresamente prohibido por este Plan, con una parcela mínima vinculada a dicha explotación de acuerdo con los siguientes requisitos:*

a) *Parcela mínima de 25 H<sup>a</sup> para explotaciones forestales y suelos con Protección Paisajística, de 10 H<sup>a</sup> para explotaciones de secano y de 4 H<sup>a</sup> para fincas de regadío y viñas*

(...)

c) *Superficie máxima construida de 150 m<sup>2</sup>. En parcelas superiores a 30 H<sup>a</sup> podrán autorizarse hasta 300 m<sup>2</sup> edificables. Excepcionalmente, en fincas de más de 100 H<sup>a</sup> y mediante justificación fehaciente, podrá autorizarse más de una vivienda para trabajadores vinculados a dicha explotación (guardas jurados, cotos, etc.).*

(...)

4. *De forma excepcional y siempre que se acredite la titularidad del terreno por parte del propietario, se podrá acceder a la legalización de aquellas viviendas históricas aisladas cuya existencia se demuestre fehacientemente, por alguno de los métodos antes expuestos, anterior a 1984.*

(...)

### Redacción modificada

#### Art. 12.2.14. Viviendas vinculadas a explotaciones del sector primario.

1. *Será autorizable la construcción de una vivienda vinculada a la explotación del sector primario en los espacios en que no esté expresamente prohibido por este Plan, con una parcela mínima vinculada a dicha explotación de acuerdo con los siguientes requisitos:*

a) *Parcela mínima de 25 H<sup>a</sup> para explotaciones forestales, de 10 H<sup>a</sup> para explotaciones de secano y de 4 H<sup>a</sup> para fincas de regadío y viñas*

(...)

c) *Superficie máxima construida por vivienda: 150 m<sup>2</sup> para parcelas de entre 4 y 30 H<sup>a</sup>; 300 m<sup>2</sup> construidos para parcelas de entre 30 y 100 H<sup>a</sup>; 400 m<sup>2</sup> para parcelas de más de 100 H<sup>a</sup>. Excepcionalmente, en fincas de más de 100 H<sup>a</sup> y mediante justificación fehaciente, podrá autorizarse más de una vivienda para trabajadores vinculados a dicha explotación (guardas jurados, cotos, etc.), en proporción al tamaño de la finca y respetando los parámetros de este apartado.*

# Ayuntamiento de Jerez

(...)

4. *Para las edificaciones existentes, se contemplará lo regulado al respecto en la normativa sectorial.*

(...)



1M22JOT028L0E94

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

APROBADO por acuerdo de PLENO en sesión Ordinaria de 30 de julio de 2020, al particular 6º de su Orden del Día: Aprobación Definitiva del Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera, relativo a cuestiones de normativa urbanística en Suelo no Urbanizable, Determinaciones Pertenecientes a la

Ordenación Pormenorizada.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 04/08/2020