

INTRODUCCION CRITERIOS Y OBJETIVOS

- 1.1. INTRODUCCION.**
- 1.2. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS.**
- 1.3. PRINCIPIOS BASICOS Y OBJETIVOS DE LA REVISION-ADAPTACION DEL PGOU APROBADO EN PLENO DE 27 DE ABRIL DE 2.004.**
- 1.4. IDENTIFICACION DE CLAVES PARA EL DESARROLLO DE LA REVISION-ADAPTACION DEL PGOU.**
- 1.5. RESULTADOS DE LA PARTICIPACION CIUDADANA.**

1.1 INTRODUCCIÓN

A lo largo de estos años de desarrollo de las corporaciones municipales democráticas, se ha venido demostrando que la formulación del planeamiento urbanístico general es una de las decisiones más importantes que debe adoptar el gobierno de una ciudad, ya que, de manera sobradamente probada, el Plan General es un instrumento imprescindible para la consecución del progreso económico y social del municipio, al tiempo que un medio para cohesionar y corregir los desequilibrios territoriales.

Se trata con el planeamiento general de encuadrar las futuras actuaciones sobre el territorio de acuerdo con lo realmente previsible y con los recursos disponibles, estableciendo los escenarios en los que se deberá desarrollar la actividad urbanística en el término municipal, ya sea de nuevos crecimientos periféricos, de actuaciones de reforma interior o de regulación de usos posibles en el suelo rústico, y marcando así mismo muy claramente cuáles son los límites de la ciudad y las reglas de juego en las que los operadores, públicos y privados, han de moverse cuando se desarrollen las determinaciones contenidas en el documento, regulando de esta manera en positivo y en negativo los límites y las reglas para que haya juego con igualdad de oportunidades para todos.

La Revisión de un Plan General no es sólo un proceso para decidir técnicamente cuáles son los suelos de crecimiento que la Ciudad precisa para ir satisfaciendo las demandas de vivienda y espacios productivos en los próximos años. El proceso de revisión del planeamiento general tiene una trascendencia superior: es el momento de la reflexión que la Ciudad realiza sobre sí misma.

La Revisión implica un profundo análisis del estado actual de la Ciudad con la mirada puesta en el futuro: cuáles fueron los objetivos y criterios adoptados en el Plan vigente, constatar el grado de su cumplimiento, evaluar los resultados de su aplicación, identificar las carencias y deficiencias actuales, indagar las tendencias de futuro, y desde estos análisis, tomar las decisiones oportunas no sólo sobre las zonas de nuevo crecimiento sino sobre la ciudad existente.

En definitiva supone un acto de reflexión general sobre la Ciudad en su doble acepción: porque debe abordar las principales cuestiones sobre la utilización racional del territorio y porque debe ser realizado por todos y todas.

La Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez, entendida como reflexión sincera y serena, es una magnífica oportunidad para diagnosticar el estado de la Ciudad y adoptar las decisiones que mejor contribuyan a la mejora de su calidad de vida, en definitiva la de sus ciudadanos y ciudadanas.

Esta reflexión no implica necesariamente abandonar los principios y los criterios urbanísticos que han sustentado el Proyecto de Ciudad desde que Jerez pudo dotarse de forma democrática de su primer Plan General en 1984; por el contrario esta reflexión debe, presumiblemente, confirmar muchos de aquellos valores, pero en cualquier caso saldrán renovados y actualizados, adaptados a la nueva realidad socioeconómica del Municipio. Pero, además, permitirá integrar otros nuevos valores puestos de relieve por la cultura urbanística más reciente y que posibilitarán completar aquellos otros, dando todo ello como resultado la formulación de una nueva carta urbanística para una ciudad renovada.

Y es que una Revisión supone un proceso para la renovación de las ideas y los compromisos de la Ciudad con la propia Ciudad.

El Nuevo Plan debe ser una obra colectiva y abierta, por ello la Revisión tiene que reflejar una acumulación de experiencias e ideas que no puede ser obra exclusiva de una persona ni de un grupo de personas, por cualificadas que éstas puedan ser.

Debe ser un Nuevo Plan General impregnado de una cultura urbanística que supere los conceptos del *diseño urbanístico* para adelantarse en una actividad técnica y política posible, necesaria y obligatoria, como es la construcción de un *Proyecto de Ciudad*.

Un *Proyecto de Ciudad* que sea marco de referencia explícito para un proceso de concertación entre las distintas administraciones concurrentes sobre el territorio, y entre la administración y los agentes económicos y sociales que operan sobre dicho territorio.

La importancia fundamental del documento que nos ocupa lleva a señalar que la redacción de un planeamiento general debe ser fruto de un proceso de elaboración y consulta participativo; participativo en lo que hace a la consulta a la sociedad en sus más variadas formas organizativas y modalidades de actuación, así como participativo en lo relacionado con los diversos organismos y entes de las demás Administraciones Públicas.

La configuración del nuevo modelo urbano-territorial debe ser fruto de un amplio proceso de participación ciudadana. Difícilmente puede establecerse un pacto por la Ciudad al margen de los propios ciudadanos.

El Plan no es sólo la instrumentación técnica de las decisiones de los responsables políticos. Construir la ciudad futura es una tarea de todos y todas. Pero no hay creación sin proyecto, y el proyecto debe ser participativo e integrador. Nadie tiene el monopolio del saber urbano, todos los ciudadanos tienen opiniones de cómo debe ser la ciudad que ellos quieren. Es un deber político y profesional crear y hacer accesibles los medios para que este proyecto incluya las necesidades y los deseos de la mayoría.

Por ello, las propuestas técnicas no sólo deben tener el contraste de un amplio debate ciudadano sino que deben surgir del mismo.

Por tanto, **es inexcusable considerar los procesos participativos en la formulación del nuevo planeamiento urbanístico no sólo como un requerimiento legal sino como un criterio metodológico.**

La Comisión de Expertos del MOPTMA ya recomendaba en 1.995:

Es necesario acrecentar el interés de la sociedad en la conformación del espacio colectivo en el que se desenvuelve su actividad mediante el fomento de la participación pública tanto en la formulación del planeamiento como en su ejecución, obteniendo la complicidad de la ciudadanía en la gestión eficiente de la ciudad. En este sentido, los procesos de información pública han de ser más efectivos, partiendo, en todo caso de una profunda difusión de los documentos entre los ciudadanos mediante la utilización de lenguajes, foros adecuados y formas de comunicación que permitan realmente la toma de posiciones de la sociedad en el debate urbanístico y por lo tanto de incrementar su capacidad de presión para disfrutar de un entorno digno, así como responsabilizar a los ciudadanos en la construcción y gestión de una ciudad ecológicamente de calidad.

En este sentido, la Sentencia 119/1995, de 17 de julio del Tribunal Constitucional señala que el trámite de información pública no constituye una participación política stricto sensu, sino «... una participación en la actuación administrativa (de carácter funcional o procedimental) prevista ya, por cierto, en la legislación anterior a la Constitución, que no es tanto una manifestación del ejercicio de la soberanía popular cuanto uno de los cauces de los que en un Estado social deben disponer los ciudadanos bien individualmente, bien a través de asociaciones u otro tipo de entidades especialmente aptas para la defensa de los denominados intereses "difusos" para que su voz pueda ser oída en la adopción de las decisiones que les afectan». Y ello, porque «... su finalidad no es realizar un llamamiento al electorado para que ratifique una decisión, previamente, adoptada (ni para que determine el sentido de la que haya de adoptarse), sino, más bien, instar a quienes tengan interés o lo deseen a expresar sus opiniones para que sirvan de fuente de información de la Administración y puedan favorecer así el acierto y oportunidad de la medida que se vaya a adoptar, así como establecer un cauce para la defensa de los intereses individuales o colectivos de los potencialmente afectados. Se trata de un llamamiento a las personas o colectivos interesados al objeto de que puedan intervenir en el procedimiento de adopción de acuerdos».

De igual modo, el propio Tribunal Constitucional en la Sentencia 102/1995, de 26 de junio, en relación con el art. 105 a) y c) del Texto constitucional afirma que «La audiencia de los interesados y de los ciudadanos, individual a través de la información pública o corporativamente, a través de las organizaciones reconocidas legalmente, está prevista por el Texto constitucional [art. 105 a) y c) CE], que defiende su configuración a la Ley, tanto aquella que en el nivel estatal regule el procedimiento común ordinario o los especiales, como las normas producidas en su ámbito por las Comunidades Autónomas para los suyos propios, entre ellos, el de elaboración de las disposiciones generales que responde al significado semántico, primer y principal, de la autonomía en la aceptación estricta de la palabra... Se trata, pues, de un principio inherente a una Administración democrática y participativa, dialogante con los ciudadanos, así como de una garantía para el mayor acierto de las decisiones, conectada a otros valores y principios constitucionales, entre los cuales destacan la justicia y la eficacia real de la actividad administrativa (arts. 1, 31.2 y 103 CE)...».

Una vez elaborado y puesto a consideración de los ciudadanos el documento de Pre-avance, cuya existencia no se encuentra asumida, y por tanto regulada, en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y que respondía al convencimiento de que es necesario abrir un debate público que fije lo que los ciudadanos entiendan que deben ser las líneas de actuación del devenir urbanístico de su ciudad en los próximos años, y considerando que los trabajos de elaboración de la Revisión-Adaptación han adquirido un grado suficiente de desarrollo, se formula el documento de APROBACIÓN INICIAL, en el que se contienen los criterios, objetivos y soluciones propuestas, presentando en él las propuestas de ordenación que en los diferentes ámbitos de actuación se plantean, siempre teniendo en cuenta el trabajo ya desarrollado en el Pre-Avance y el Avance y que se basaba en el Pre-Avance en la identificación de unas claves que pretendían exponer los elementos que resultan fundamentales a la hora de elaborar la estrategia de ordenación de la Revisión y en la definición de unas estrategias con las que se trataba de elaborar, a la vista del análisis de la ciudad producida, la identificación de claves y los principios y objetivos políticos aprobados por el Ayuntamiento Pleno, un primer esquema definitorio de estrategias de ordenación y modelo de desarrollo. Posteriormente, en el Avance se partió de este esquema de claves y estrategias para formular una propuesta general de ordenación que marcara con líneas suficientemente nítidas el modelo de ciudad y ordenación territorial para su posterior sustanciación en el documento que ahora presentamos.

CINCO RAZONES PARA UNA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

1. Agotamiento de la capacidad del Plan General vigente.

Las Normas Urbanísticas del Plan General vigente establecen en su artículo 5.1 que procederá la Revisión del Plan General cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal o a algunos de los contenidos, determinaciones o elementos estructurales por cualquiera de las siguientes circunstancias:

- a) elección de un modelo territorial distinto
- b) aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico que hayan de incidir sustancialmente sobre la ordenación prevista.
- c) Por el agotamiento de la capacidad del Plan
- d) Cuando así lo acuerden los órganos urbanísticos competentes
- e) Cuando el Plan resulte afectado por las determinaciones de un Plan Territorial de superior jerarquía que así lo exigiese.

De igual forma, en su artículo 4 se establece que las previsiones temporales del Programa de Actuación del Plan General son de ocho años; y que en todo caso, deberá procederse a la revisión preceptiva de dicho Programa cada cuatro años.

Del análisis de los datos aportados por la Oficina Municipal del Plan se desprende un alto nivel de cumplimiento de las previsiones programadas por el Plan General vigente.

El nivel de activación que presentan la práctica totalidad de las actuaciones urbanísticas identificadas tanto en el suelo urbano como en el suelo urbanizable programado, se sitúa en porcentajes muy altos.

De los sectores de suelo urbanizable del I Cuatrienio, se han desarrollado en un 96%, y en el II Cuatrienio se han desarrollado el 79%. La proporción global se sitúa en el 89%, lo que desde un punto de vista objetivo, desprende unos resultados muy satisfactorios.

Los conciertos urbanísticos suscritos en la fase de redacción del vigente Plan General, conjuntamente con la ejecución de la Ronda en los primeros años de la entrada en vigor facilitaron la rápida ejecución de los sectores del suelo urbanizable vinculados a este importante vial, generando un clima de confianza en la bondad y viabilidad de las propuestas del Plan de 1995. También ha resultado decisiva la rápida activación de los sectores de actividades económicas promovidos por la propia Gerencia de Urbanismo (Parque Empresarial, Centro de Transporte). Todo ello, unido a la etapa de crecimiento económico general que se ha disfrutado durante la vigencia del Plan, incluyendo una bajada significativa de los intereses de los préstamos hipotecarios, y que han coincidido con la relativa moderación de los precios de suelo del mercado local. Estas son algunas de las claves que pueden explicar estos resultados.

En este sentido, puede decirse que los principales objetivos, tanto desde el punto de vista cualitativo como cuantitativo, establecidos por el Plan General vigente tanto para los suelos clasificados como urbanos como urbanizables programados se han cumplimentado efectivamente o están en proceso de ejecución.

Los resultados materiales de este nivel de cumplimiento se reflejan en múltiples facetas: Así, Jerez ha contado en este período (1.995-2006) con uno de los precios del mercado de la vivienda más competitivo entre las ciudades andaluzas de su tamaño, aun cuando en los últimos

años se aprecia una tendencia de incrementos de los valores comparables a éstas. De igual forma, el nivel de construcción de las viviendas protegidas es, así mismo, muy estimable. Siendo de destacar las actuaciones urbanísticas de iniciativa pública vinculadas a los terrenos del Polígono Sur, el PERI Estancia Barreras o el PAU de Carretera Arcos-Avda Europa, en gran medida desarrollos iniciados en el período de transición del Plan General de 1984 –Plan General de 1995.

De igual modo, las actuaciones del Parque Empresarial, la Ciudad del Transporte y Carretera Sanlúcar entre otros desarrollos industriales, han permitido que la Ciudad pudiera ofertar terrenos urbanizados bien localizados para la implantación de actividades económicas. En este sentido, el número de nuevos establecimientos industriales en Jerez ha superado a los de Cádiz y Algeciras.

También ha resultado significativo, el aumento de las plazas hoteleras en la Ciudad en los últimos años, otorgando a Jerez un importante papel provincial en el mercado turístico. Las plazas hoteleras se han incrementado en un 150% desde los primeros años de la década de los 90. Si en 1989 existían 12 establecimientos hoteleros, en 1996 se habían incrementado a 19 y en el 2003 suponían ya 30. Las plazas del 89 eran 1.159, en el 96 ascendieron a 1.988 y en el año 2003 se contabilizaban 2.731.

La ejecución de las previsiones del Plan Especial de la Zona Ferroviaria ha permitido la integración urbana del trazado del ferrocarril, facilitando las conexiones con la zona este de la ciudad.

De igual modo, se ha realizado un importante esfuerzo (no culminado en su totalidad) en la configuración de nueva estructura viaria de primer orden.

En cuanto al número de viviendas generado en el período de vigencia del PGM-95, este se ha incrementado en más de 27.000, con la siguiente distribución:

Año 1.995	1.091 viviendas
Año 1.996	1.759 viviendas
Año 1.997	1.832 viviendas
Año 1.998	2.104 viviendas
Año 1.999	2.124 viviendas
Año 2.000	2.664 viviendas
Año 2.001	3.026 viviendas
Año 2.002	1.432 viviendas
Año 2.003	2.570 viviendas
Año 2.004	4.148 viviendas
Año 2.005	3.762 viviendas
Año 2.006	3.148 viviendas
Año 2.007.....	701 (hasta 17/5/07)

TOTAL HASTA 17/5/07 30.361 VIVIENDAS

El número ha significado un aumento del 180% sobre el número de viviendas que se estimaron en el PGM-95, dejando claramente obsoletos dichas previsiones.

También son significativos, los resultados en la generación de nuevos equipamientos que permiten que la Ciudad cuente con una potente red dotacional de primer orden. Así, los nuevos equipamientos docentes (Campus Universitario y nuevos centros de educación secundaria), culturales (nuevos museos) y deportivos (al amparo de los Juegos Mundiales Ecuestres) no sólo representan importantes avances en la mejora de la calidad de vida de la población jerezana sino, además, importantes referencias cívicas a nivel subregional.

Por último, también se han conseguido los terrenos precisos para la dotación de los nuevos parques a la Ciudad, trascendiendo por su significado el del Parque-Jardín Altillo.2.

En la revitalización del Centro Histórico se han dado pasos importantes, siendo hoy una realidad la creación de un centro comercial abierto con una gran actividad y capacidad de atracción, ligado a los procesos de peatonalización, y con especial referencia a la calle Larga.

Pero conjuntamente con estos aspectos positivos, es preciso reconocer los incumplimientos o deficiencias apreciadas en su puesta en práctica.

Así, el atraso acumulado tanto en la definición como en la ejecución del trazado de la Variante Sur es el punto más crítico en la consecución de la estructura general y orgánica propuesta en el Plan General vigente.

De igual modo, resulta representativo en el momento de realizar un balance sobre el nivel de cumplimiento del Plan vigente, las dificultades de la ejecución de sus previsiones en lo concerniente a la Zona 12 del Suelo Urbano (PERI Montealegre). No obstante, y de forma paradójica, este último incumplimiento puede representar de cara al proceso de la Revisión una oportunidad para corregir las deficiencias que en materia de ordenación y gestión pueden apreciarse en las determinaciones que para esta zona contiene tanto el Plan General vigente como el propio Plan Especial en tramitación.

En la valoración del planeamiento general vigente, tampoco son satisfactorios, los resultados sobre *la forma de la ciudad* producida en los nuevos desarrollos residenciales, que han optado por la implantación masiva de la tipología de vivienda colectiva en bloque horizontal.

Así mismo, la falta de ejecución del importante Parque planteado en el Este, sobre la traza del arroyo Canalejas, conjuntamente con la no ejecución del puente o viaducto previsto por el vigente Plan para la definición del proyecto de la Ronda Este en este tramo, para garantizar en el futuro la extensión de aquél Parque y su continuidad con los terrenos de la Cornisa de Lomopardo, representan una auténtica pérdida de oportunidades.

También se detectan, y se han puesto de manifiesto en el devenir diario de la Ciudad, la problemática de la desconexión entre las políticas urbanísticas y de transportes en diversas actuaciones realizadas en este período.

En cualquier caso, y realizando una análisis global, puede valorarse de forma positiva el nivel de cumplimiento tanto cuantitativo como cualitativo de las previsiones del Plan General vigente, de modo que si bien en la actualidad no puede decirse que esté completamente agotado, sí es lo cierto que está en proceso de llegar a estarlo en los próximos años. Y considerando que los procesos de formulación de un nuevo planeamiento general tienen una duración media de 36 meses, se considera no sólo conveniente sino necesario iniciar en estos momentos el proceso de la Revisión del Plan General vigente.

2. La necesidad de asegurar que el desarrollo de los actuales suelos urbanizables no sectorizados se realice conforme a unos planteamientos renovados y desde una visión general de la Ciudad.

El suelo urbanizable no programado o no sectorizado es una categoría de suelo que suele cumplir una misión de “ámbito de reserva” para dar acogida a actuaciones no previstas en el planeamiento general. Se trata de un instrumento de ordenación que puede resultar enormemente eficaz para dar cobertura a potencialidades no visualizadas suficientemente en el momento de la formulación del Plan General vigente, máxime en escenarios tan volubles, mutantes, globales y coyunturales como el que nos encontramos en la actualidad. Aun cuando se trate de ámbitos sobre los que el Plan General ha apuntado su vocación de contener desarrollos urbanísticos (se trata de eso, un simple apunte, una voluntad no explicitada), su puesta en carga precisa de una reflexión profunda sobre cuestiones de estructura y forma general de la ciudad y el territorio que deben garantizar su adecuada integración en el modelo de ordenación previsto. Por ello, parece innegable la necesidad de utilizar de manera equilibrada la decisión de proceder a su activación urbanística mediante la formulación de sus correspondientes Planes de Sectorización.

Este carácter, en cierto modo marginal o al menos tangencial de las bolsas de suelo urbanizable no sectorizado en relación al modelo de ordenación previsible ha ocasionado que su desarrollo (mediante un nuevo instrumento denominado Plan de Sectorización) tenga la consideración de innovación del Plan General de Ordenación Urbanística en la nueva Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El recurso excesivo de posibilitar el desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado puede resultar pernicioso, ejerciendo un efecto contrario al que se persigue, pues puede generar una alteración sustancial del modelo de ordenación original del Plan aprobado o bien una pérdida de oportunidades para el futuro, al realizarse una ordenación de estos suelos desde una visión parcial, autónoma o, incluso, autista.

La decisión de ir resolviendo de forma autónoma cada uno de los ámbitos que el vigente Plan General clasifica como urbanizable no programado (urbanizable no sectorizado) podría generar, de no adoptarse las medidas oportunas, una auténtica “revisión parcial” del Plan General, realizada de forma subliminal y encubierta. Y lo que es más grave, puede significar una auténtica pérdida de oportunidades para la Ciudad entera, por realizarse desde una perspectiva parcial, limitada y coyuntural.

Y este riesgo se incrementa en los períodos finales de las previsiones programadas del planeamiento general vigente. En efecto, a medida que los desarrollos programados se van agotando, las presiones y tensiones por activar de forma precipitada los ámbitos del suelo urbanizable no sectorizado se acrecientan.

Aun cuando formalmente la LOUA exija, en su artículo 12, que el Plan de Sectorización valore la coherencia de sus determinaciones con estrategias globales regionales y municipales para la utilización racional y sostenible del suelo, así como la viabilidad de transformación de los terrenos según su adecuación al modelo de crecimiento urbano, y por último, la integración de la nueva propuesta respecto de la ordenación estructural establecida por el Plan General, hay que señalar que estas prevenciones no son suficientes, cuando de lo que se trata es de procesos de sectorización en planeamientos generales no adaptados a la LOUA y que además reclaman una revisión de sus contenidos, especialmente cuando, como en el caso de Jerez, el Plan General

carece de determinaciones adecuadas en orden al establecimiento de unas condiciones y previsiones precisas sobre el modo de proceder a su sectorización

En este sentido, hay que recordar que gran parte de los suelos actualmente clasificados como urbanizables no programados por el Plan General vigente representan delimitaciones que obedecen más a un intento de éste por cautelar el desarrollo de determinadas piezas territoriales (que en el momento de su redacción se suponía que podrían ser objeto de tensiones urbanísticas) que a una decidida intención de establecer áreas homogéneas con capacidad de sustentar una ordenación coherente. Y por ello, en el Plan General vigente de Jerez, no existen determinaciones suficientes en estos ámbitos que establezcan las condiciones y previsiones precisas sobre el modo de proceder a la sectorización de estas importantes bolsas de suelos urbanizables no programadas con garantías de acierto y oportunidad.

Por ello, se hace necesario acometer con decisión el proceso de la Revisión del Plan General. No puede olvidarse que si se le hurta al proceso de Revisión las decisiones sobre los terrenos actualmente clasificados como urbanizables no sectorizados, realmente la Revisión nacería con unas hipotecas de difícil resolución, pudiendo, incluso, legítimamente cuestionarse la necesidad del propio proceso de la Revisión.

El Ayuntamiento de Jerez precisa de un rápido posicionamiento respecto al establecimiento de las nuevas bases del modelo urbanístico del Municipio en las áreas del actual suelo urbanizable no sectorizado, de forma que evite la conformación de un “submodelo territorial” a base de reflexiones parciales, sectoriales, puntuales, acumulativas y, porqué no, contradictorias, ausentes pues de la visión global y relacional que aporta una verdadera Revisión del Plan General. Pero, al tiempo, podría estar también implicando la inhabilitación o, al menos, introduciendo dificultades para el racional acomodo de determinadas oportunidades territoriales que pueden presentarse en el nuevo escenario de la cada vez más emergente Aglomeración Jerez-Bahía de Cádiz, cuyas condiciones, problemática, potencialidades, fortalezas y vocación, con total seguridad y dada la pulsión al cambio que experimentan los escenarios metropolitanos, no se corresponden con las manejadas por el Plan General vigente en el momento de su formulación.

3. Los riesgos de perturbación del modelo vigente por una intensificación de sus modificaciones puntuales

El Plan General vigente ha sido objeto de más de 31 expedientes de Modificaciones Puntuales. Sin entrar a analizar de forma global el contenido de las mismas, es lo cierto que ante un escenario como el actual, en el que existe un agotamiento casi generalizado de los suelos urbanizables programados, puede plantearse una tendencia-tentación por incrementar el número de nuevos expedientes de Modificación Puntual como remedio de urgencia para dar respuestas a necesidades o simples requerimientos que plantea la dinámica urbana y que encuentran dificultades de acomodo en el planeamiento general vigente.

Existe un consenso generalizado en la práctica y la teoría urbanística a la hora de considerar los Planes Generales como documentos abiertos con capacidad de soportar alteraciones que, o bien subsanen determinadas deficiencias que hayan podido quedar contenidas en su redacción original, o bien den cobertura a determinaciones de rango menor que no estuviesen previstas y cuyo acomodo no suponga una transformación sustancial del modelo de ordenación establecido en el Plan General. Por consiguiente, el uso del instrumento de la Modificación Puntual puede resultar tremendamente eficaz para ir adaptando el planeamiento urbano a los nuevos requerimientos no sustanciales que pudieran ir surgiendo durante el periodo de vigencia.

Sin embargo, esa legitimidad para formular innovaciones puntuales de contenidos justificados, se va perdiendo de forma progresiva en la medida en que se va utilizando. Y, como se ha expresado, es precisamente en los periodos de cierta longevidad del planeamiento general (el Plan General de Jerez entra en los próximos meses en su décimo año) cuando se recrudecen las tentaciones por ir dando respuestas de forma puntual a necesidades que en realidad obedecen a una problemática estructural. Y la excesiva intensidad en la utilización del instrumento de la Modificación Puntual puede desencadenar, (si no al analizar cada una de ellas individualizadamente, sí al valorar el conjunto de las actuaciones), una alteración significativa del modelo de ordenación previsto originariamente.

En este sentido, cabe recordar que algunas de las Modificaciones del Plan General aprobadas definitivamente han supuesto ya importantes incidencias en el modelo originario, como pueden ser la innovación de Matacardillo-Guadabajaque para la incorporación de nuevos suelos urbanizables de uso residencial y campo de golf o la incorporación del uso terciario en los terrenos del Área 7 del SUNP Higuera de Rompecerones (Spedd Festival).

Por ello, en un momento como el actual, en el que los desarrollos programados están llegando a su finalización, podríamos encontrarnos en una situación donde, por vías alternativas y complementarias (la puesta en carga frenética de los suelos urbanizables no programados y la excesiva utilización del recurso de la Modificación Puntual) se estuviesen alterando de manera profunda y significativa los presupuestos, principios, argumentos, criterios y objetivos de ordenación explicitados por el Plan General vigente. Y no solamente ello, sino lo que resultaría mucho más preocupante, que se estuviese imposibilitando integrar algunas de las oportunidades y potencialidades que están surgiendo en el escenario metropolitano.

Por ello, se hace necesario acometer con decisión el proceso de la Revisión del Plan General.

4. La conveniencia de adaptar el Planeamiento General a la LOUA y al POTA.

No puede olvidarse en la valoración de la conveniencia y oportunidad de la Revisión del planeamiento general los cambios sustanciales que ha introducido en el marco legislativo de referencia la nueva Ley de Ordenación Urbanística de la Comunidad Autónoma. Las nuevas categorías de los suelos urbanizables, el desarrollo, clarificación y compleción del régimen jurídico de los suelos urbanos consolidados y no consolidados, la posibilidad de delimitar áreas de reparto en los suelos urbanos no consolidados además de aquellos que han quedado incluidos en Unidades de Ejecución, las nuevas competencias ordenancísticas asignadas a determinadas figuras del planeamiento instrumental (Planes Parciales y Estudios de Detalle, principalmente), la innovación que supone la aparición de los Patrimonios Autonómicos del Suelo, la recuperación de las transferencias de aprovechamiento urbanístico como mecanismo equidistribuidor o la aparición de nuevas figuras en la gestión y desarrollo de las actuaciones urbanísticas, tales como la Áreas de Gestión Integrada o el agente urbanizador, son sólo un botón de muestra del cúmulo de nuevos recursos que introduce el texto legal y que, bien instrumentados, van a posibilitar la construcción de un proyecto público de ciudad y territorio eficazmente gestionable.

La nueva LOUA dota a los Municipios de importantes instrumentos tendentes a facilitar y flexibilizar la gestión urbanística, que justificarían por sí misma la decisión de procesar el ajuste de cualquier planeamiento general vigente a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística. Pero es que, además, de no tomar esta decisión de forma inmediata puede ocurrir que en un plazo de dos años nos encontremos ante un escenario de congelación del planeamiento urbanístico

municipal, al menos en sus aspectos más trascendentes, cerrando de forma casi definitiva el remedio de cualquier intento de modificación puntual justificada.

En efecto, aunque la LOUA no impone un deber directo de adaptación de los contenidos de los planes vigentes a la misma, es lo cierto que gran parte de la efectividad de sus contenidos y disposiciones se hace depender de esa adaptación. Y de otra parte sanciona a los Municipios que no procedan a la adaptación del Plan General en un plazo de cuatro años.

Es verdad que la Disposición Transitoria Segunda 1 configura la adaptación de todos los planes como potestativa, siendo una facultad de los municipios su utilización para adaptar cualquiera de los planes y restantes instrumentos vigentes.

Y además es verdad que posibilita una adaptación simplificada. Pues de ejercitarse esa potestad por los Ayuntamientos, la adaptación de cualquiera de los instrumentos de ordenación puede ser total o parcial.

“... Cuando las adaptaciones sean parciales deben alcanzar, al menos, al conjunto de las determinaciones que configuran la ordenación estructural”.

La adaptación parcial de un Plan General tendrá como objeto la identificación y adecuación de las determinaciones de la ordenación estructural señaladas en el artículo 10 de la LOUA (la delimitación de la clasificación del suelo ajustada a las nuevas categorías definidas en los artículos 44, 45, 46 y 47 de la nueva Ley; las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, de acuerdo con las necesidades previsibles detectadas; los sistemas generales dotacionales, con los estándares mínimos establecidos en el citado artículo 10; etc...). Pero, además, en los municipios de relevancia territorial, como es el caso de Jerez, las determinaciones que tienen carácter estructural se amplían con las previstas en el apartado B del mencionado artículo 10.

Desde un punto de vista teórico, la adaptación parcial consistiría, como se ha manifestado, en una simple labor de identificación de las determinaciones del Plan general vigente que de conformidad con el artículo 10 de la Ley deban tener el carácter de estructurales y por contraste, las pormenorizadas, pero sin implicar cambios en la ordenación sustantiva establecida en el Plan.

Pero surge la duda de si realmente es posible realizar esta labor técnica sin alteración alguna de los contenidos sustantivos del Plan. Como puede comprobarse, por el alcance de estas determinaciones estructurales establecidas en el artículo 10.1 de la LOUA, la adaptación de los planes generales a la nueva Ley, aun en el supuesto de adaptación parcial, difícilmente podrá realizarse de forma neutra con una simple transposición técnica de las determinaciones actuales a las nuevas denominaciones de la LOUA, y ello porque en gran medida las determinaciones del artículo 10 llevan implícitamente anudadas a ellas, unos nuevos objetivos de planeamiento (reflejados en el artículo 9) y de calidad urbana (expresados en el artículo 17) así como de nuevos contenidos urbanísticos concretos (artículo 10.1.B). En definitiva, una verdadera adaptación de un planeamiento general vigente, al espíritu de la Ley 7/2002 exigiría por regla general, una alteración de sus contenidos materiales.

Así, por ejemplo, la incorporación de la vinculación del 30% como mínimo de la edificabilidad con destino a viviendas sometidas a algún régimen protección pública en municipios de relevancia territorial, puede suponer en algunos supuestos una alteración de la calificación urbanística de los suelos, y en todo caso, esta determinación debe tener reflejo en el cálculo del aprovechamiento medio. De igual modo, se presenta la duda si en la determinación por la

Adaptación de las edificabilidades globales del suelo urbano no consolidado y el urbanizable ordenado y sectorizado (determinación estructural, según el artículo 10.1.d), es de aplicación o no las limitaciones establecidas en el artículo 17.1; de entenderse aplicables, en algunos casos la Adaptación tendrá que reducir algunas asignaciones de edificabilidades en desarrollos urbanísticos previstos en el Plan vigente que se excedan de esos límites.

Por ello, el proceso de adaptación a la LOUA de los planeamientos urbanísticos generales, aun en la clase de adaptación parcial, incorporará normalmente una innovación de los contenidos materiales del Plan. Y es por ello, que la mejor forma de adaptar un Plan General a la LOUA es hacerlo en el proceso de revisión del mismo.

Es cierto que la Ley no imposibilita la modificación de los planes vigentes ni exige, al menos en la etapa inicial, la adaptación parcial o general al nuevo régimen del planeamiento general.

Pero a corto plazo, en concreto a partir del 20 de Enero de 2.007, esta Disposición Transitoria Segunda 2 de la LOUA imposibilita la aprobación de Modificaciones Puntuales de los instrumentos de planeamiento general de contenido más sensible, si la adaptación –parcial o total- no ha tenido lugar.

En efecto, la Disposición Transitoria Segunda 2 reduce, si no ha habido previa adaptación, la capacidad de aprobar modificaciones de los instrumentos de planeamiento general a partir de los cuatros años de entrada en vigor de la Ley.

En concreto en el párrafo segundo de la citada Disposición Transitoria Segunda 2 dispone:

“Transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de esta Ley, no podrán aprobarse modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido adaptado a la presente Ley al menos de forma parcial”.

Con esta determinación pretende la LOUA fomentar la adaptación voluntaria a corto plazo y configurarse como una norma que de forma indirecta pueda provocar la adaptación forzada del planeamiento general a la nueva Ley en un plazo máximo de cuatro años desde su entrada en vigor. Caso de que no acontezca en ese plazo máximo la adaptación del planeamiento urbanístico general, éste quedará prácticamente congelado, imposibilitándose la aprobación de modificaciones puntuales que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos.

La solución por la que se ha decantado la LOUA en este apartado, pese a no establecer la obligatoriedad directa de la adaptación del planeamiento general, sí puede ser incluso más eficaz que la fórmula de imposición de plazos para la adaptación sin una sanción real en caso de incumplimiento, tal como pasó con las Disposiciones Transitorias de la Ley del Suelo de 1.975 o de la Reforma Urbanística de 1.990. Como se ha indicado, la Ley 7/2002 penaliza la no adaptación con una restricción importante en las posibilidades de innovar el planeamiento urbanístico general vigente a partir de que transcurran los cuatro años desde su entrada en vigor.

El principal efecto que se deriva de la adaptación del planeamiento general vigente a la LOUA, es que las ordenaciones deben responder a los objetivos establecidos en el artículo 9 de la misma y cumplimentar los niveles de intensidad de uso y reservas dotacionales exigidos por el

artículo 17 de la misma, además de que toda la actividad de ejecución urbanística en el Municipio deba realizarse conforme al Título IV y V de la misma.

Hasta aquí hemos analizado las razones que derivan de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, para llevar a cabo la Revisión-Adaptación del Plan General; pero además debemos tener en cuenta el contenido del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) ya que contiene determinaciones normativas de obligado cumplimiento que deben tenerse en cuenta a la hora de llevar a cabo la planificación urbanística con ocasión de la Revisión-Adaptación del Plan General.

En efecto, mediante el Decreto 206/2006 de 28 de Noviembre de 2006, publicado en el BOJA nº 250 de 29 de Diciembre, se establecen una serie de determinaciones con carácter de “normas” que vinculan directamente a las administraciones públicas, tanto en sus objetivos como en los instrumentos a aplicar.

En este sentido debe resaltarse que la sección 4 (Orientación y Control de los procesos de urbanización y la calidad urbana) del Título III (Estrategias de Desarrollo Territorial) contiene la determinación normativa 45 que en su apartado nº 4 dispone:

“a) La dimensión del crecimiento propuesto, en función de los parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos. Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años. Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional determinarán criterios específicos para cada ámbito.

b) El grado de ejecución alcanzado en el desarrollo de las previsiones del planeamiento anterior, dando prioridad a la culminación de dichos desarrollos y a la intervención sobre la ciudad consolidada sobre los nuevos crecimientos.

c) La no alteración del modelo de asentamiento, resultando excepcional los desarrollos urbanos desvinculados de los núcleos que en todo caso deberán cumplir las condiciones exigidas por la legislación urbanística, en especial su integración en la ordenación estructural, la no afección a los suelos preservados del desarrollo urbano y la justificación de la capacidad de los sistemas generales, existentes o previstos, para satisfacer la demanda prevista.

d) Un desarrollo urbanístico eficiente que permita adecuar el ritmo de crecimiento a la efectiva implantación de las dotaciones y equipamientos básicos (educativos, sanitarios, asistenciales, deportivos, culturales), los sistemas generales de espacios libres y el transporte público.

e) La disponibilidad y suficiencia de los recursos hídricos y energéticos adecuados a las previsiones del desarrollo urbanístico establecido.”

Precisamente estas determinaciones son las que han provocado, la reconsideración del contenido del documento aprobado en su día con carácter inicial, resultando un nuevo

documento con una nueva visión, en definitiva con un nuevo modelo de ciudad, acorde con los objetivos, estrategias, directrices y recomendaciones del POTA.

5. La necesaria actualización de los Objetivos de la Ciudad y la mejora del Modelo.

Como se ha declarado, el Plan General vigente se ha mostrado como un Plan válido y eficaz. Se han cumplido sus objetivos fundamentales y ha permitido un importante desarrollo urbanístico de la Ciudad en la última década, satisfaciendo las necesidades de viviendas y de espacios para las nuevas actividades económicas.

Por tanto, con la Revisión no se trata de certificar la defunción del Plan vigente ni tan siquiera de rectificar en profundidad un Modelo de Ciudad que, en términos generales, es acertado.

En efecto, pese a los importantes porcentajes de su desarrollo difícilmente puede concluirse que el Plan General vigente esté formalmente caducado. No sólo ya porque desde el punto de vista jurídico los planes tienen vigencia indefinida, sino porque además no es un Plan materialmente agotado en sus resultados, y ello porque aún tiene capacidad para seguir produciendo nuevos solares. Cabe indicar, en este sentido, que al margen de algunos sectores del suelo urbanizable pendiente de culminación en su desarrollo (el Sector 26, el Sector 14 y el Sector 32) y de las importantes bolsas de suelo urbanizable no sectorizado (afortunadamente no activadas como se ha expuesto con anterioridad), es lo cierto que relevantes sectores de suelo urbanizable ya ordenados cuentan en la actualidad con un buen número parcelas o solares pendientes de edificar, y con capacidad para que la ciudad pueda mantener sustancialmente el ritmo anual de viviendas que precisa, al menos durante los próximos dos años.

Tampoco, debe la Revisión del Plan General rectificar en profundidad el Modelo de Ciudad heredado. Por el contrario, hay que estimar que el proceso de Revisión recibe un buen legado, tanto por lo realizado por el Plan vigente de 1995 como por el anterior de 1984.

No obstante, se hace necesario realizar una reflexión serena sobre determinados aspectos del modelo urbano adoptado, que han producido resultados contraproducentes, así como la conveniencia de incorporar nuevas perspectivas y prioridades en la planificación urbana-territorial.

Se trata con la Revisión de que la Ciudad pueda contar con un documento actualizado que sirva de marco de referencia para su desarrollo urbanístico; esta labor también la realizó con acierto el Plan General vigente con respecto a su antecedente. El Plan General de 1995 es la continuidad de un proceso de construcción racional de un modelo urbano asumido, pero a la vez con capacidad suficiente para integrar nuevos contenidos y objetivos como manifestación del deseo de sus ciudadanos de contar con mayores niveles de calidad.

En definitiva, la formulación de la Revisión del Plan vigente se justifica por la necesidad de actualizar el Modelo de Ciudad, tanto por la proximidad de un escenario de agotamiento de las propuestas de intervención urbana que se contienen en el Plan de 1995, como por la conveniencia de refrescarlo con nuevas ideas complementarias que fortalezcan el actual Modelo.

Sólo el marco de una Revisión del Plan General ofrece el soporte necesario para que la Ciudad pueda realizar con acierto y capacidad un conjunto de propuestas que permitan ir completando y mejorando de forma progresiva el actual modelo urbano, de modo que resulte válido y eficaz ante el nuevo escenario territorial, económico y social.

En este sentido, el Nuevo Plan debe ser capaz de formular un Proyecto de Ciudad integrado por un conjunto de propuestas coherentes que estén inspiradas en estrategias que respondan a una doble orientación: de una parte, unas **estrategias de competitividad** en relación con las ciudades que constituyen el primer rango del sistema de ciudades andaluzas, y de otra, **estrategias de cohesión interior** del territorio jerezano para mejorar el nivel de dotaciones y de calidad urbana. Lo primero con actuaciones urbanísticas de mayor calado y de mayor referencia simbólica, que le permitan su potenciación en el sistema de ciudades andaluzas, y de manera que contribuya a su desarrollo económico y social; lo segundo, con una batería de medianos proyectos ubicados en los diferentes barrios de la ciudad, y en las diferentes entidades locales y núcleos de población del término municipal, capaces de conectar con las expectativas de los ciudadanos, y cuya finalidad, además de las puramente urbanísticas para desarrollar la mejora de los equipamientos de la zona y de la urbanización local, fuese también la de facilitar la integración social de la población ahora excluida.

En relación con las estrategias de competitividad hay que recordar que uno de los grandes retos que la Ciudad tiene planteado en su futuro inmediato es su capacidad de integración en el nuevo escenario metropolitano que se está configurando. Y es preciso ser consciente de que cualquier propuesta de carácter metropolitano que formule el Municipio implica una *territorialización de deseos*, basada en el ofrecimiento de las fortalezas endógenas y en la detección de las oportunidades emergentes de carácter exógeno que están comenzando a visualizar en el entorno territorial de Jerez. Estos "objetivos deseados" difícilmente pueden encontrar acomodo en un escenario prácticamente agotado como el del Plan General vigente, como no sea mediante la priorización de urgencias (es decir, el uso progresivo de la vía de la modificación puntual). Sin embargo, se suele decir que cuando algo es urgente significa también que ya es demasiado tarde. Abordar el planeamiento urbano y territorial en claves de urgencia puede dar lugar, en la mayor parte de las ocasiones, a que los verdaderos problemas queden en suspenso (todo mal grande, en su día fue pequeño) obligando a *sufrir el futuro en lugar de dominarlo*.

Frente a ello resulta absolutamente necesario que el ejercicio de la planificación urbana y territorial se alimente de *la cultura de la anticipación*, lo cual permitirá instrumentar una estrategia de política urbana basada en la libertad de decisión y acción.

En relación con el segundo grupo de estrategias, resulta obligado que el Nuevo Plan ponga igual interés en mejorar la cohesión interna, tanto la de los barrios del núcleo principal como la de los núcleos secundarios.

Y estas dos grandes líneas estratégicas de las propuestas del Nuevo Plan deben integrarse en **la directriz de la sostenibilidad**.

1.2. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

A continuación se detallan los principales actos administrativos adoptados en el expediente de la Revisión-Adaptación del PGMO:

- **Consejo 18-Noviembre-2003.** Solicitud subvención a la Consejería de Obras Públicas y Transportes para la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación.
- **Consejo 18-Noviembre-2003.** Inicio de los trabajos para la Revisión-Adaptación del Plan General Municipal de Ordenación.
- **DOCE 21-Abril-2004.** Publicación en Diario de la Comunidad Europea de licitación pública para la Contratación de Consultoría y Asistencia Técnica para el proceso de elaboración del Plan General.
- **Pleno 27-Enero-2004.** Acuerdo de Formulación de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana.
- **Pleno 24-Febrero-2004.** Presentación documento sobre del nivel de cumplimiento del vigente PGMO.
- **Pleno 27-Abril-2004.** Documento sobre “Principios Básicos y Objetivos para la Revisión-Adaptación del Plan General Municipal de Ordenación”.
- **13-Mayo-2004.** Escrito a la Delegación Provincial Consejería Obras Públicas y Transportes de solicitud concesión ayuda destinada a la adaptación mediante revisión o modificación, de su planeamiento urbanístico a la Ley 7/2003 de 17 de Diciembre.
- **BOE 14-Mayo-2004.** Publicación de licitación pública para la Contratación de Consultoría y Asistencia Técnica para el proceso de elaboración del Plan General.
- **Pleno 25-Mayo-2004.** Solicitud subvención a Consejería de Obras Públicas y Transportes para la Revisión-Adaptación del Plan General Municipal de Ordenación.
- **9-Junio-2004.** Solicitud al Instituto Geográfico Nacional de cartografía del término municipal a escala 1:25.000.
- **BOP 9-Junio-2004.** Publicación de licitación pública para la Contratación de Consultoría y Asistencia Técnica para la redacción del Estudio Diagnóstico Físico y el Estudio de Impacto Ambiental.
- **5-Junio-2004.** Resolución de la Sra. Vicepresidenta del Consejo de Gestión por la que se procede a la adjudicación del contrato de consultoría y asistencia técnica para el proceso de elaboración del Plan General a “Territorio y Ciudad, SL”.
- **23-Julio-2004.** Contrato de Consultoría y Asistencia suscrito entre la GMU y la Entidad “Territorio y Ciudad, SL”.
- **2-Septiembre-2004.** Resolución de la Sra. Vicepresidenta del Consejo de Gestión por la que se adjudica el concurso de redacción del Estudio Diagnóstico Físico y el Estudio de Impacto Ambiental a la entidad “Asistencias Técnicas Clave, SL”.
- **12-Noviembre-2004.** Contrato de Consultoría y Asistencia Técnica suscrito entre la GMU y la entidad “Asistencias Técnicas Clave, SL”, para la redacción del Estudio Diagnóstico Físico y el Estudio de Impacto Ambiental.
- **25-Noviembre-2004.** Presentación documento de Preavance a la Comisión Especial de Revisión del Plan General.
- **Pleno 22-Febrero-2005.** Acuerdo aprobación Pre-avance y sometimiento a exposición pública del Pre-avance.
- **23-Mayo-2005.** Contrato de Consultoría y Asistencia Técnica suscrito entre la GMU y la entidad “Analistas Económicos de Andalucía, SL”, para la elaboración de un Estudio Socioeconómico de Jerez.
- **18-Julio-2005.** Contrato de Consultoría y Asistencia técnica suscrito entre la GMU y la Entidad Mercantil “Contorno, SA”, para la elaboración de un Estudio de movilidad y accesibilidad en la revisión del PGMO (fase diagnóstico).
- **14-Noviembre-2005.** Acuerdo Plenario de Aprobación Documento de Avance, Aprobación Bases Reguladoras de la Convocatoria a Propietarios de Suelo y Aprobación Suspensión Cautelar de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en los ámbitos reseñados así como la autorización de nuevas explotaciones de graveras en el cauce del río Guadalete.
- **19-Noviembre-2005.** Publicación Acuerdo anterior en Boletín Oficial de la Provincia nº 268.
- **28-Marzo-2006.** Acuerdo Plenario de Suspensión de Licencias en Suelo No Urbanizable márgenes río Guadalete.
- **24-Mayo-2006.** Publicación Acuerdo anterior en Boletín Oficial de la Provincia nº 96.
- **26-Septiembre-2006.** Acuerdo Plenario de Aprobación Inicial.
- **17-October-2006.** Publicación en prensa anuncio de aprobación inicial.
- **17-October-2006.** Publicación en Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz nº 198 del anuncio de aprobación inicial.
- **23-Noviembre-2006.** Remisión documentación PGOU y solicitud de informe a Delegación Obras Públicas de Cádiz.
- **29-Noviembre-2006.** Remisión documentación PGOU y solicitud de informe a Demarcación Carreteras del Estado de Cádiz
- **29-Noviembre-2006.** Remisión documentación PGOU y solicitud de informe a Servicio Provincial de Carreteras de la Junta en Cádiz.

- **29-Noviembre-2006.** Remisión documentación PGOU y solicitud de informe a Vías y Obras de Diputación de Cádiz.
- **29-Noviembre-2006.** Remisión documentación PGOU y solicitud de informe a Administración de Infraestructuras Ferroviarias.
- **29-Noviembre-2006.** Remisión documentación PGOU y solicitud de informe a Gerencia de Infraestructura y Equipamiento.
- **29-Noviembre-2006.** Remisión documentación PGOU y solicitud de informe a Delegación Provincial Medio Ambiente de Cádiz.
- **29-Noviembre-2006.** Remisión documentación PGOU y solicitud de informe a Jefatura Provincial de Telecomunicaciones.
- **29-Noviembre-2006.** Remisión documentación PGOU y solicitud de informe a Comisión Provincial de Patrimonio.
- **29-Noviembre-2006.** Remisión documentación PGOU y solicitud de informe a Dirección General de Costas.
- **29-Noviembre-2006.** Remisión documentación PGOU y solicitud de informe a Dirección General de Aviación Civil.
- **29-Noviembre-2006.** Remisión documentación PGOU y solicitud de informe a Agencia Andaluza del Agua.
- **21-Diciembre-2006.** Emisión de informe de Jefatura Provincial de Telecomunicaciones.
- **29-Diciembre-2006.** Emisión de informe de la Secretaría de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- **15-Enero-2007.** Emisión de informe de Vías y Obras de Diputación Provincial.
- **23-Enero-2007.** Emisión de informe de Carreteras del Estado.
- **26-Marzo-2007.** Emisión de informe de Dirección General de Costas.
- **28-Marzo-2007.** Emisión de informe de Dirección General de Bienes Culturales.
- Durante el período de exposición pública de la aprobación inicial, se han presentado **542** alegaciones en plazo, y **69** fuera de plazo.

Necesidad de sometimiento del expediente a nueva información pública.-

El proceso de Revisión-Adaptación del Plan General comenzó con el acuerdo de formulación adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 27 de enero de 2004.

A partir de ese momento comenzó la elaboración del documento y tramitación del expediente, que concluyó una vez terminado el documento completo con el acuerdo de aprobación inicial adoptado en la sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2006.

El documento estuvo sometido a información pública y a tal fin se publicó el preceptivo anuncio en el BOP nº 198 de 17 de octubre de 2006.

En principio pues el expediente ya ha superado el trámite esencial de información pública, sin embargo como veremos será preciso someter de nuevo el expediente a un nuevo trámite de información pública debido a circunstancias sobrevenidas que determinan ineludiblemente un nuevo proceso de participación ciudadana que haga efectivo el derecho que tienen los ciudadanos a participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de instrumentos de ordenación y ejecución urbanística.

En efecto el día 29 de Diciembre de 2006 se publicó en el BOJA el Decreto 206/2006 de 28 de Noviembre por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía. Dicho Decreto que entró en vigor al día siguiente de su publicación, resulta que desde el punto de vista temporal, es posterior a la fecha de aprobación inicial del documento de Revisión-Adaptación del Plan General, y dado que su contenido, en virtud del principio de jerarquía normativa, y por disposición de la Ley 1/1994 de 11 de enero y la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre, debe tenerse en cuenta a la hora de elaborar y aprobar los Planes Generales, ha determinado que el modelo de ciudad contenido en el documento aprobado inicialmente el 26 de Septiembre de 2006 resulte revisado y adaptado a la luz del contenido de las nuevas determinaciones establecidas por el POTA y a consecuencia de ello, resulta que el nuevo documento contiene un cambio sustancial en sus determinaciones que configuran un modelo nuevo de ciudad, acorde con la determinación normativa nº 45 cuyo apartado 2 dispone:

“ De acuerdo con las previsiones de la legislación urbanística y territorial, el planeamiento tendrá entre sus objetivos la consecución de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo. Este modelo de ciudad compacta es la versión física de la ciudad mediterránea, permeable y diversificada en su totalidad y en cada una de sus partes, y que evita en lo posible la excesiva especialización funcional y de usos para reducir desplazamientos obligados, así como la segregación social del espacio urbano.

El desarrollo urbano de debe sustentarse en un modelo basado en la creación de ciudad que genere proximidad y una movilidad asegurada por altos niveles de dotaciones de infraestructuras, equipamientos y servicios de transportes públicos”.

Estas circunstancias evidencian no sólo la conveniencia, sino también la necesidad (por tratarse de una obligación jurídica) de abrir un nuevo período de participación ciudadana con la apertura de un nuevo trámite de información pública.

Así se desprende de la doctrina jurisprudencial aplicable, por ejemplo a título ilustrativo reseñamos la Sentencia de fecha 26 de Diciembre de 2005 del TSJ Cast-León (Vall) Sala de lo Contencioso-Administrativo, sec. 1ª, S 26-12-2005, nº 2924/2005, rec. 576/2002. Pte: Lallana Duplá, Mª Antonia.

FUNDAMENTO DE DERECHO

TERCERO.- “..... La información pública en el planeamiento urbanístico no es un mero trámite en el procedimiento de su elaboración, sino un trámite esencial por la especial incidencia que tienen los planes urbanísticos en la vida de los ciudadanos, máxime cuando se produce, como aquí sucede, la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, al configurar la ordenación urbanística de todo el término municipal que a todos interesa. Por ello, en la citada Ley Autonómica 5/1999 se dispone en su art. 6 que las Administraciones Públicas han de promover "la más amplia participación social" en la actividad urbanística que se desarrolle. Ha de señalarse asimismo que la exigencia del trámite de información pública respecto del Plan "adaptado" a dicha Ley de Urbanismo de Castilla y León no es un requisito que vaya en contra del criterio de celeridad del procedimiento y que, aparte de ser un trámite obligado legalmente, no se comprende en este caso esa omisión toda vez que el Ayuntamiento no llevó a cabo la aprobación provisional del Plan sino una vez transcurridos más de dos años desde su aprobación inicial, vigente ya la Ley 5/1999, como se ha dicho.

QUINTO.- El trámite de información pública previsto en la citada Ley Autonómica 5/1999 deriva de la necesidad de que los ciudadanos conozcan y puedan formular alegaciones respecto del Plan elaborado conforme a dicha Ley, lo que aquí se ha omitido, como se ha dicho. No puede compartirse, por ello, la afirmación que se contiene en la Orden de 4 de julio de 2001 de no ser necesario ese trámite de información pública por la adaptación efectuada conforme a la tantas veces citada Ley de Urbanismo de Castilla y León, "por ser cambios obligados por la propia normativa", pues el hecho de que la Ley obligue a esa adaptación al Plan -que, además, es completa, al tratarse de una Revisión, como se ha reiterado- es, precisamente, lo que hace necesario ese trámite de información pública, para que los ciudadanos conozcan cómo se ha producido esa adaptación, esto es, cómo se ha llevado a cabo en el ámbito territorial del municipio las previsiones de la nueva Ley y puedan formular alegaciones al respecto, máxime cuando en el documento de aprobación provisional se han producido importantes modificaciones respecto del Plan aprobado inicialmente que derivan de la adaptación de la Revisión del Plan a la citada Ley 5/1999, lo que, según resulta de la Memoria de ese documento, justificaba la tardanza en su elaboración -más de dos años desde la aprobación inicial, como antes se ha indicado-. Esas importantes modificaciones afectan, entre otros aspectos, a las nuevas clases de suelo previstas en esa Ley así como, entre ellas, a las nuevas categorías de "suelo rústico", que son determinaciones de "ordenación general", según la mencionada Ley 5/1999, como también lo son las determinaciones que han de contemplarse en "suelo urbano no consolidado" y en "suelo urbanizable delimitado", por una parte, y en "suelo urbanizable no delimitado", por otra. Tampoco se ha sometido a información pública la alteración de las previsiones sobre densidad que se contemplaban en el Plan inicialmente aprobado, para dar cumplimiento a lo establecido en el art. 36.1 de esa Ley, como se admite en la propia Orden impugnada. Aún más, tampoco se ha sometido a información pública la documentación que precisa lo que se considera de "ordenación general" y de "ordenación detallada", que ni siquiera estaba en la aprobación provisional, como antes se ha dicho, ni las previsiones del Plan sobre los nuevos criterios que se contemplan en esa Ley Autonómica en materia de gestión urbanística, como también se destaca en la Memoria del Plan.

Y la Sentencia de 12 de Noviembre de 1998 del Tribunal Supremo Sala 3ª Sección 5ª (Recurso nº 8136/1992)

TERCERO.- Ante este resultado procesal, la Generalidad de Cataluña se limita a oponer en la apelación que no se ha probado que las decisiones adoptadas por la Administración infrinjan la legalidad. Tal objeción es muy endeble, y no puede ser acogida. En desarrollo del artículo 41 del

Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976, los artículos 130 y 132.3. b) del Reglamento de Planeamiento establecen la repetición del trámite de información pública antes de proceder a la aprobación provisional y con anterioridad a la definitiva, en caso de introducción en el mismo de modificaciones sustanciales. Esta exigencia tiende a asegurar el acierto y oportunidad de las determinaciones del Plan mediante una participación ciudadana nueva en el proceso de elaboración, permitiendo que se formulen alegaciones nuevas respecto a los contenidos nuevos que la autoridad de planeamiento pretende establecer, evitando así imposiciones arbitrarias o injustificadas por parte de la Administración y facilitando el control posterior de la discrecionalidad en esta sede jurisdiccional. La omisión de la información pública en estos casos comporta una infracción esencial de procedimiento, así como una vulneración del mandato de participación que contiene el artículo 4.2 del Texto Refundido de la Ley de 1976 aquí aplicable, potenciado en su interpretación por la luz que ofrece el artículo 105 a) de la Norma Fundamental. Existen también por tanto, en contra de lo que se alega, infracciones de normas superiores, como son los expresados artículos 105 a) de la Constitución, 4.2 y 41 del TRLS, así como 130 y 133.2. b) del Reglamento de Planeamiento.

Pleno aprobación documento adaptado al POTA 25-October-2007

- * Publicación en BOP nº 217 12-Notiembre-2007
- * Publicación en prensa 14-Notiembre-2007
- * Publicación anuncio de rectificación en BOP nº 221 16-Notiembre-2007
- * Remisión CD a Ayuntamientos colindantes 22-Notiembre-2007
- * Remisión CD a Delegación Provincial Educación 22-Notiembre-2007
- * Remisión CD a Delegación Provincial Agricultura 22-Notiembre-2007
- * Remisión CD a Delegación Provincial Salud 22-Notiembre-2007
- * Remisión a Jefatura Pval. Telecomunicaciones 29-Notiembre-2007 (Rec. 30.11.07)
- * Remisión a Gerencia Infraestructura y Equipamiento 29-Notiembre-2007
- * Remisión a Servicio de Vías y Obras 29-Notiembre-2007
- * Remisión a Admón. Infraestructuras Ferroviarias 29-Notiembre-2007 (Rec. 3.12.07)
- * Remisión a Dirección General de Aviación Civil 29-Notiembre-2007 (Rec. 3.12.07)
- * Remisión a Demarcación Carreteras Estado 29-Notiembre-2007 (Rec. 3.12.07)
- * Remisión a Servicio Provincial Carreteras 29-Notiembre-2007
- * Remisión a Agencia Andaluza del Agua 30-Notiembre-2007 (Rec. 3.12.07)
- * Remisión a Delegación Provincial Cultura 30-Notiembre-2007 (Rec. 3.12.07)
- * Remisión a Dirección General de Costas 30-Notiembre-2007 (Rec. 3.12.07)
- * Remisión a Delegación Obras Públicas 30-Notiembre-2007 (Rec. 3.12.07)
- * Remisión Delegación Medio Ambiente 30-Notiembre-2007 (Rec. 3.12.07)
- * Remisión Consejera Obras Públicas 30-Notiembre-2007 (Rec. 3.12.07)
- * Nueva Remisión a Delegación Provincial Cultura 29-Enero-2008 (Rec. 31.1.08)

Resolución Alcaldía ampliación plazo exposición 10-Diciembre-2007

- * Publicación en prensa 14-Diciembre-2007
- * Publicación en BOP nº 240 14-Diciembre-2007
- * Informe de Dirección General de Aviación Civil 11-Diciembre-2007 (Rec. 17.12.07 Ayto)
- * Informe de Secretaría de Estado de Telecomunicaciones 20-Diciembre-2007 (Rec. 10.1.08)
- * Informe de Demarcación Carreteras Estado 31-Enero-2008 (Rec. 5.2.08)
- * Informe de Consejería Obras Públicas 4-Febrero-2008 (Rec. 13.2.08)
- * Informe Dirección General de Costas 4-Febrero-2008 (Rec. 12.2.08 Ayto)
- * Informe de Admón. Infraestructuras Ferroviarias 7-Febrero-2008 (Rec. 12.2.08 Ayto)

- * Informe Agencia Andaluza del Agua26-Febrero-2008 (Rec. 3.3.08)
- * Informe Dirección Gral. Bienes Culturales.....27-Marzo-2008 (Rec. 28.3.08)
- * Informe Gerencia Infraestructura y Equip. Defensa 12-Mayo-2008 (Rec. 21.5.08)
- * Informe Subdirección Patrimonio Minist. Defensa..... 30-Mayo-2008 (Rec. 9.6.08)

Informe de la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa de la Secretaría de Estado de Defensa. Ministerio de Defensa:

Fecha del informe: 12 de mayo de 2008

Contenido: no existe ninguna alegación que realizar.

Cambios introducidos en el documento como consecuencia del informe: ninguno.

Resolución de la Dirección General de Bienes Culturales "por la que se informa el nuevo documento de aprobación inicial de la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez":

Fecha de informe: 27 de marzo de 2008

Contenido del informe y cambios introducidos en el documento como consecuencia del mismo:

La Resolución está fundamentada en el contenido del informe emitido por el Departamento de Planeamiento de Protección del Patrimonio Histórico y el Departamento de Protección de la Delegación Provincial de Cádiz. Este informe analiza el Plan siguiendo sus distintos documentos.

Pasamos a desarrollar el análisis de la Resolución siguiendo su mismo orden.

DOCUMENTO A. MEMORIA GENERAL.

Se hace referencia de forma crítica al tratamiento que se da (o más bien que presuntamente no se da) en el PGOU de las edificaciones bodegueras:

"... el extenso patrimonio bodeguero de gran relevancia desde el punto de vista histórico y cultural para el municipio jerezano, se reduce a su dimensión económica..."

"Es necesaria la realización de un catálogo de espacios bodegueros, que permita establecer distintos niveles de protección en función de los valores y el estado de conservación de los inmuebles, dada la dinámica de transformación a que están siendo sometidos estos bienes."

Esta afirmación es cuanto menos sorprendente pues todos los cascos bodegueros con un mínimo de interés se encuentran protegidos, cuentan con ficha de catálogo y, en muchos casos, incluso se les mantiene el uso de actividad económica para conservar intacta su configuración actual. En concreto existen 58 fichas de catálogo de bodegas catalogadas como Interés Genérico, 115 como Conservación Arquitectónica y 28 fichas de bodegas-granero.

DOCUMENTO B. PLANOS DE INFORMACIÓN.

"Se da una información detallada de la situación actual del municipio. Ésta es necesaria a la hora de evaluar las propuestas y conocer la integración de las mismas en la trama existente. No obstante ésta se aporta en escalas poco apropiadas, encuadrando todo el municipio y diluyendo la información obtenida."

Se hace imposible el identificar las zonas o calles en los planos debido a estas escalas, así como las tipologías edificatorias, alturas, las zonas de intervención, etc."

El objetivo de estos planos es analizar el conjunto de la ciudad "de un golpe de vista" viendo la distribución a lo largo de la misma de las distintas alturas, tipologías etc. También sirven para poner en relación el Centro Histórico con el resto de la ciudad en la que se inserta. Para poder cumplir los objetivos que aquí señalamos la escala adecuada, teniendo en cuenta el tamaño de la ciudad, es la que se ha empleado. En la memoria del Catálogo se ofrecen además una serie de planos también a escala pequeña, pero donde se aprecia la parcelación catastral, en la que se profundiza en la información del Conjunto Histórico en aspectos como usos y tipologías y estas últimas en relación con la época de construcción. Pero, insistimos, el sentido de esta planimetría sigue siendo la visión de conjunto. No obstante, si se quiere obtener el dato de una finca en concreto, es fácil obtenerlo con el conjunto de la información aportada y, si se trata de una finca catalogada, basta con consultar la ficha de catálogo.

TOMO V ORDENACIÓN COMPLETA PORMENORIZADA. NÚCLEO PRINCIPAL.

Considera el informe que debía grafarse la línea de delimitación del Conjunto Histórico. En los planos de información se emplea un color distinto al del resto de la ciudad para las manzanas incluidas en el Conjunto Histórico. En la leyenda de los planos de ordenación pormenorizada se define ese color como "RESIDENCIAL Y OTROS USOS COMPATIBLES EN CENTRO HISTÓRICO" por lo que pensamos que queda perfectamente claro cuál es dicho ámbito. No obstante, para mayor claridad, grafiamos una línea de delimitación del Conjunto Histórico en los planos de ordenación pormenorizada.

"Aparece incompleto el trazado de la muralla, puertas y torres, elementos que son BIC..."

Se dibuja el trazado de la muralla tanto comprobado como hipotético para mayor claridad.

"Se delimitan en los planos los espacios libres protegidos por su Inscripción Genérica Colectiva en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, sin que se les asigne ningún nivel de protección, ni se aporten fichas de catálogo individualizadas. No aparecen recogidos en la documentación, el resto de los espacios libres protegidos actualmente por el planeamiento vigente, como es el caso de la Plaza del Mercado, Plaza de Peones, etc, quedando sin ningún tipo de protección, debiéndose justificar por tanto la pérdida de la misma."

Los espacios protegidos en el Plan vigente que han perdido su condición en éste se encontraban tramados en los planos, pero no se encontraban recogidos o regulados de ninguna manera. Además son espacios muy urbanos, donde el peso se encuentra en el propio caserío que lo conforma y que ya cuenta con fichas individualizadas y unas normas particulares de intervención. Entendemos que es una catalogación que no aporta nada y por ese motivo ha sido eliminada.

"Se ha podido comprobar que se ha modificado el nivel de catalogación de numerosos inmuebles, disminuyendo en numerosos casos el asignado por el Plan actualmente vigente, por lo que es necesario aportar un listado de los mismos, justificando en cada caso la modificación para su valoración."

En el proceso de Revisión del PGOU y del Catálogo se produce un nuevo estudio y replanteamiento general de la ciudad que lleva en unos casos a soluciones análogas y en otros a soluciones novedosas. En concreto, para el Conjunto Histórico, se ha aprovechado la experiencia de los últimos trece años de gestión del patrimonio local así como la información resultante de la elaboración de la Carta Arqueológica, más el trabajo de campo específico de actualización llevado a cabo para la redacción del propio Plan General. Estos trabajos han tenido

como resultado un nuevo Catálogo que, naturalmente, no coincide ni puede coincidir íntegramente con el anterior. El resultado hay que verlo así, como el resultado de un trabajo, con sus altas y bajas, no como la descatalogación de unas fincas que estaban protegidas en el Plan vigente. Es decir, no son unas fincas a las que decidimos quitarles la protección por una razón específica y concreta, sino que se trata de unas fincas que tras los estudios antes señalados se ha entendido que no poseen unos valores que justifiquen su catalogación.

“En el plano F-14- ORDENACIÓN COMPLETA PORMENORIZADA se observa que el Cine Jerezano se califica como residencial, con tres plantas de altura, suponiendo la eliminación del mismo del catálogo y su cambio de uso.

Esta propuesta va en contra de la resolución emitida por la Dirección General de Bienes Culturales fechada el 14 de marzo de 2005. En la cual se informaba que el Cine Jerezano debía mantenerse protegido y reutilizarse como equipamiento.”

Naturalmente se ha tratado de un error por lo que se le mantiene su protección, las alturas existentes y se califica como actividad económica (esta calificación entendemos que es más correcta que la de equipamiento privado del anterior plan).

TOMO VII. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL TÉRMINO MUNICIPAL.

En el informe se señala que los elementos protegidos fuera del Centro Histórico no tienen asignado nivel de protección ni cuentan con fichas individualizadas.

Efectivamente esto es así pero se ha corregido adecuadamente mediante la elaboración de las correspondientes fichas de catálogo.

DOCUMENTO C. NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS.

En este apartado el informe propone modificaciones en la redacción de algunos artículos de las normas urbanísticas. Muchas de ellas inciden en la explicitación de la tutela por parte de la Consejería de Cultura sobre la intervención en el patrimonio histórico, artístico, arqueológico, etc.

La gran mayoría de estas modificaciones están justificadas y, por tanto, se han incluido en el documento.

No obstante hay una serie de modificaciones propuestas que se deben, a nuestro entender, a no haber comprendido correctamente el sentido de lo propuesto. A continuación exponemos nuestras discrepancias con esta parte del informe.

Art. 9.6.5. Condiciones de parcelación en edificios catalogados.

Se expone en este artículo el procedimiento para el reajuste de linderos que afecte a una finca catalogada. Ante esto, el informe dice:

“Este reajuste urbano parcelario será excepcional y se informará a la Consejería por si procediese una modificación puntual del PGOU, con el trámite ordinario de aprobación.”

Consideramos que para este reajuste de linderos nunca procedería una modificación de PGOU. En todo caso, lo que sí puede ser razonable es que el expediente de reajuste deba tener informe favorable de la Consejería de Cultura.

Art. 9.6.13. Nivel 4. Conservación Cautelar.

El Nivel 4 Conservación Cautelar se inventó en el Plan General de 1995 para ser asignado a las fincas que cumplieran las siguientes características:

1. Considerable antigüedad
2. Nulo valor patrimonial aparente
3. Imposibilidad de acceso a su interior

En definitiva se trataría de fincas que en otra circunstancia no se catalogarían. Sin embargo, por nuestra experiencia con el patrimonio de la ciudad tenemos dudas razonables de que pudieran aparecer “sorpresas” y nos gustaría conservar una cierta capacidad de control sobre el futuro de dichas fincas. De esta manera se le asigna una cautela que permite su futura inclusión en el catálogo, tras un estudio serio, mediante modificación puntual del PGOU, evitando así su derribo si aparecieran restos dignos de conservación. Así es como se encuentra recogido en la actual redacción del documento.

En definitiva, no se trata de un cuarto nivel de protección sino un conjunto de fincas no protegidas sobre las que se establece una cautela. El nivel de protección que existía anteriormente era absolutamente ficticio, como se ha explicado anteriormente.

CAPÍTULO TERCERO. LAS ÁREAS DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Se ha cambiado el ARI 1.A.9 Arroyo como Área de Planeamiento Incorporado.

Efectivamente se cambió a Área de Planeamiento Incorporado pues se contaba con tener aprobado el Plan Especial que desarrollaba la zona, sin embargo al no presentarse dicho Plan debe volver a su condición de Área de Reforma Interior.

DOCUMENTO D. CATÁLOGO DE CONJUNTOS, ELEMENTOS, SITIOS Y BIENES CONCRETOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

“...sigue sin aparecer un índice claro por direcciones postales y con la referencia catastral.”

Las direcciones postales son el dato menos preciso a la hora de identificar una finca pues hay duplicidades de números, algunos inmuebles pueden dar a dos y hasta tres calles, con lo cual puede no estar clara ni ser única la dirección postal. Es decir, para evitar errores de interpretación, con los consiguientes perjuicios para los propietarios, consideramos que el método de identificación debe ser gráfico o mediante la referencia catastral y así lo hemos hecho.

“...las fichas de cada elemento catalogado, irán agrupadas por niveles de protección...”

No entendemos en absoluto por qué las fichas deben ir agrupadas por niveles de protección. Es más, creemos que **no deben ir agrupadas por niveles de protección**. El catálogo no es una enciclopedia temática sino un instrumento de trabajo. Tanto para el que consulta la información como para el técnico que evalúa un proyecto para licencia les interesa que las fincas estén en orden correlativo, a fin de que al analizar una finca se puedan ver en las fichas inmediatas las fincas adyacentes, independientemente del nivel de catalogación que tengan.

Informe de la Demarcación de Costas en Andalucía-Atlántico del Ministerio de Medio Ambiente:

Fecha del informe: 4 de febrero de 2008

Contenido del informe:

1. Se deben incluir en los planos de ordenación pormenorizada la línea que delimita el dominio público marítimo terrestre y su zona de servidumbre de protección.
2. Se reconoce que se han incorporado en las Normas Urbanísticas las indicaciones hechas anteriormente por ese organismo.
3. Se debe justificar que las densidades de edificaciones en la zona de influencia no son superiores a la media del Suelo Urbanizable Sectorizado.
4. Existen suelos parcialmente edificados que resultan afectados en mayor o menor medida por la servidumbre de protección (Barriada de La Corta, EDAR y entorno, Barriada del Portal...). Deberá justificarse si existen razones para su mantenimiento y si no es así deben programar medidas para su reubicación.
5. Respecto a la red de saneamiento, parece que hay canalizaciones que vierten en el dominio público marítimo-terrestre, los cuales deberán contar con la autorización de ese Departamento y, en su caso, la concesión de ocupación de dominio público.

Cambios introducidos en el documento como consecuencia del informe:

1. Tras haberlo solicitado con fecha de mayo de 2006, a la hora de la aprobación del PGOU no nos había sido facilitada la delimitación del DPMT y su zona de servidumbre de protección, que no nos fue facilitada hasta febrero de 2008, habiendo sido convenientemente grafiadas en los planos de ordenación pormenorizada.
2. Se constata en las Normas Urbanísticas la inclusión de lo indicado por la Demarcación.
3. Las edificaciones que puedan encontrarse en la zona de influencia son asentamientos históricos de escasa entidad y densidad edificatoria (La Corta y El Portal), no excediendo ninguno de los dos las densidades medias del SUS del Plan. En cualquier caso, NO SE PREVEN NUEVOS CRECIMIENTOS EN LA ZONA DE INFLUENCIA DEL DPMT.
4. Se han analizado las escasas edificaciones afectadas por la zona de servidumbre (dos infraviviendas en El Portal y una vivienda en La Corta), corrigiendo la ordenación y clasificándolas fuera de los núcleos urbanos como fuera de ordenación.
5. Los vertidos de la red de saneamiento en ningún caso está previsto realizarlos al DPMT, ya que se conducen a la EDAR de El Portal. En cualquier caso, si por alguna circunstancia fuera preciso un vertido de la red de pluviales (que no de fecales) al DPMT, evidentemente se estaría a lo marcado en el art. 57 de la Ley 22/88 de Costas.

Informe de la Agencia Andaluza del Agua. Consejería de Medio Ambiente:

Fecha del informe: 26 de febrero de 2008.

Contenido del informe: en general, se marcan las directrices y normativas que deberán cumplir los desarrollos del PGOU en las materias competencia de esa AAA, condicionándose los desarrollos, entre otras cuestiones, a estudios de inundabilidad para *

Se informa favorable el documento.

Cambios introducidos en el documento como consecuencia del informe: se aporta estudio de inundabilidad de las zonas de nuevos crecimientos.

Informe de ADIF-Administrador de Infraestructuras Ferroviarias:

Fecha del informe: 11 de febrero de 2008.

Contenido del informe:

- Se delimitan las propiedades de la red ferroviaria de interés general, indicando que se deben marcar como Sistema General Ferroviario todas esas propiedades, por lo que también deberá quedar así grafiada la subestación eléctrica que se sitúa junto al Palacio de Exposiciones.
- Así mismo, se recuerda que los desarrollos de todos los suelos colindantes con el Sistema General Ferroviario deben ser sometidos a informe de esa entidad, que deberá ser emitido así mismo cuando se trate de actuaciones en el suelo urbano de la zona de protección.
- Se indica que la zona verde de Obispo Cirarda que se ubica sobre la losa que cubre la infraestructura ferroviaria debe quedar diferenciada entresuelo y subsuelo.
- Se propone un artículo en la normativa urbanística que exija un estudio del impacto acústico del ferrocarril.
- Se indica que la catalogación de la estación no implique no poder mejorar la prestación del servicio.
- Por último, se exponen las clasificaciones de los suelos ferroviarios en desuso.

Cambios introducidos en el documento como consecuencia del informe:

- Se ha calificado como Sistema General Ferroviario la Subestación Eléctrica que se indica en el informe.
- Se han incluido en las Normas Urbanísticas indicaciones sobre la necesidad de contar, en los casos de edificaciones que den frente al trazado ferroviario, con justificación de medidas para minimizar el impacto del ruido provocado por el ferrocarril.
- En lo referente a Obispo Cirarda, se aclara en el uso ferroviario en las Normas Urbanísticas, la duplicidad de usos suelo-subsuelo cuando ésta existiera.

El resto de indicaciones del informe (autorizaciones, derechos de propiedad...), entran dentro del desarrollo del planeamiento y el cumplimiento de la legislación, por lo que se entiende que todas

las actuaciones del Plan General deberán estar sometidas al cumplimiento de dicha legislación sin que el PGOU tenga que especificarlo en cada caso.

Informe de Incidencia Territorial de la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez emitido por la Secretaría General de Ordenación del Territorio de la Consejería de Obras Públicas y Transportes:

Fecha del informe: 4 de febrero de 2008.

Contenido del informe:

- Comienza con un punto de "antecedentes y objeto del informe" y exposición del planeamiento en vigor tanto municipal como autonómico.
- Continúa con una "caracterización del municipio" donde se exponen los datos generales y características básicas del mismo.
- El tercer apartado se centra en la llamada "valoración de la incidencia territorial" donde se analizan los siguientes parámetros:
 1. Sistema de asentamientos, donde se comprueba que tanto el crecimiento urbanístico como el modelo de ese crecimiento están de acuerdo con lo establecido en el POTA, aunque se hacen las siguientes consideraciones:
 - Los crecimientos previstos para algunos de los núcleos secundarios están por encima de las indicaciones del POTA.
 - Determinadas Áreas de Reforma Interior no llevan VOP.
 - Se debería incorporar el Área de Reserva denominada "Rancho Colores" incluida en el convenio suscrito entre el Ayuntamiento y la Consejería de Obras Públicas y Transportes, dada su referencia residencial de rango metropolitano.
 2. Sistema de Comunicaciones y Transportes, donde se constatan las actuaciones en la materia que propone el PGOU, indicando que se debe incorporar un estudio de tráfico y movilidad.
 3. Equipamientos y Sistemas de Espacios Libres, donde se destaca que el Plan cumple lo especificado en el POTA y lo que se indicaba en el informe de incidencia territorial de 29/12/2006, a la primera aprobación inicial.
 4. Ordenación de usos productivos y de base urbana, donde se constata que el Plan prevé un 45,26% del suelo urbanizable sectorizado con uso de actividades económicas.
 5. Infraestructuras y servicios básicos, donde se marca que las propuestas del Plan deben recoger una justificación más detallada y contrastada con la programación establecida por los distintos órganos competentes.
 6. Protección del territorio y prevención de riesgos, donde se hace mención a la propuesta de Suelo No Urbanizable de Especial Protección y al reconocimiento de las potencialidades del Río Guadalete en el Plan.

Como conclusión, se informa favorablemente el documento debiendo tenerse en cuenta las valoraciones efectuadas.

Comentarios al informe y cambios introducidos en el documento como consecuencia del mismo:

- En cuanto a los crecimientos en pedanías y entidades locales, tal y como se expone en la memoria justificativa del Plan, en algunos casos se superan los límites al crecimiento establecidos en el art. 45 del POTA, aunque habría que argumentar a favor de la propuesta que la misma mantiene, por ser uno de los objetivos y una de las claves, la estructura territorial compleja del término municipal, sin alterar esta estructura, introduciendo nuevos asentamientos que provocarán disfunciones en las redes de infraestructura existentes, pero propiciando a su vez un desarrollo ordenado y armónico de los núcleos secundarios con más inercia, donde el crecimiento ha sido ciertamente muy limitado y mucho menor que en núcleo principal los últimos treinta años.

En cualquier caso, observando los crecimientos propuestos y exceptuando aquéllos que recogen propuestas nunca desarrolladas de planeamientos anteriores (como son los casos de San Isidro y Majarromaque, en los que realmente no se propone nada nuevo al margen del PGMO-95, que no se ha desarrollado), los únicos crecimientos que destacan por su magnitud son los de La Barca de la Florida y Nueva Jarilla, justificándose ambos modelos desde la clara intención pública de corregir una estrategia de contención de la expansión de dichos núcleos en los planeamientos anteriores, respondiendo así a las insistentes y fuertes reivindicaciones que llegan desde esas entidades locales.

- En cuanto a la ausencia de VPO en determinados ARI, el análisis de la propuesta lleva a las siguientes reflexiones pormenorizadas:

ARI A01 "Judería": se trata, prácticamente, de una operación de "cirugía edificatoria" minúscula en un solar del Centro Histórico que pretende ordenar una medianería, con una edificabilidad resultante de 702 m², lo que significarían escasamente 7 viviendas en un solo volumen edificado, haciendo materialmente imposible el establecimiento de VPO (saldrían 3 viviendas es decir, una planta de VOP y el resto de vivienda libre...).

ARI C02 "Albarizones Norte". Se corrige la propuesta y se exige VPO en la proporción mínima marcada por la Ley.

ARI C07 "El Rocío". Se trata de una pequeña intervención en un solo volumen edificatorio, con 32 viviendas como mínimo, resaltando arquitectónicamente imposible el establecimiento diferenciado de VPO.

ARI C13 "Picadueña Baja". Se ha reordenado, dadas las preexistencias edificatorias, la desfavorable topografía y la posición en interior de manzana, pasándola a AIA con una tipología de vivienda unifamiliar entre medianeras y un escaso número de viviendas nuevas que justificarían la no previsión de VPO.

ARI D02 "Santa Ana". Se corrige la propuesta y se exige VPO en la proporción mínima marcada por la Ley.

ARI C12 "La Taja". Dado que se trata de una zona colmatada de edificación en la que no se prevé edificabilidad de nueva planta y que sólo precisa actuaciones de mejora de la

urbanización, se pasa a suelo urbano consolidado y se acometen esas actuaciones mediante acciones urbanizadoras aisladas.

ARI E01 "Albarizones Sur". Se corrige la propuesta y se exige VPO en la proporción mínima marcada por la Ley.

ARI (0D) E03 "Caulina Norte", E04 "Caulina Sur", E05 "Santa María del Pino". Se eximen de reserva de VPO al estar su densidad de viviendas por debajo de 15 viv/ha.

ARI TC02 "Torrecera, calle Guadalete". La edificabilidad residencial está en el 23% del total, con lo que la densidad asciende a 8 viv/ha, no exigiéndose VPO.

En cualquier caso y de acuerdo con lo establecido en el art. 10.1.A.b de la LOUA, la superficie de VPO que no se marca en algunos ARI antes vistos, se encuentra compensada suficientemente en otros, superando el conjunto el 30% mínimo de edificabilidad residencial marcado por la Ley.

- Respecto al Área de Reserva "Rancho Colores", es preciso indicar que, tal y como menciona el informe, esta área está sujeta al Convenio de fecha 19 de diciembre de 2007 firmado por la Junta de Andalucía (Consejería de Obras Públicas y Transportes) y el Ayuntamiento de Jerez (Alcaldesa), para la delimitación de una reserva de terreno en suelo no urbanizable para la ampliación de los Patrimonios Públicos de Suelo con "el destino de promover" mayoritariamente viviendas protegidas, aclarándose en dicho momento que los suelos están clasificados como no urbanizables y tienen una capacidad estimada en 9.000 viviendas protegidas.

A la vista de todo ello y en aras de asegurar la integridad jurídica del Plan una vez aprobado, este PGOU decide clasificar el área como Suelo Urbanizable No Sectorizado, sujeta a una delimitación para su incorporación al Patrimonio Público del Suelo, en la que, mediante los mecanismos que se determinen por la administración autonómica, se desarrollará un actuación residencial en su momento con preponderancia de vivienda de protección pública que, por coherencia con lo estipulado en el POTA en vigor, "no debe estar sometido a los límites de crecimientos municipales".

Informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental de la Dirección General de Carreteras. Ministerio de Fomento:

Fecha del informe: 31 de enero de 2008.

Contenido del informe: la propuesta se informa favorablemente, debiéndose en el desarrollo del PGOU, tener en cuenta que las delimitaciones de los Sectores que son colindantes con las Carreteras de la Red RIGE, habrán de respetar el dominio público, debiendo respetarse igualmente la línea máxima de edificación, siendo imprescindible para cualquier tipo de acceso o conexión a esa red, presentar una solicitud formal de autorización con la documentación requerida.

Cambios introducidos al documento como consecuencia del informe: teniendo en cuenta el contenido del mismo, no es necesario introducir ningún cambio.

Informe de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnología de la Información del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio:

Fecha del informe: 20 de diciembre de 2007.

Contenido del informe:

1. Observaciones al Plan General: se puntualiza que los edificios de viviendas plurifamiliares deben disponer, no sólo de antenas colectivas, sino de infraestructuras comunes de telecomunicaciones, según el RDL 1/98 de 27 de febrero. Así mismo se advierte del cambio de legislación en la Ley 32/03 de 3 de noviembre.
2. Derechos de los operadores a la ocupación del dominio público y normativa aplicable.
3. Uso compartido de la propiedad pública o privada.
4. Instalaciones radioeléctricas.
5. Redes públicas de comunicaciones electrónicas en los instrumentos de planificación urbanística: características de las infraestructuras.
6. Infraestructuras de telecomunicaciones en los edificios.

Cambios introducidos en el documento como consecuencia del informe: A resultas del punto 1, se matizan los artículos 7.7.12.1 – 7.7.13 y 8.7.16 de las Normas Urbanísticas, recogiendo lo expresado en el informe. El resto de los puntos hacen referencia a la normativa específica a aplicar en cuanto a la ocupación del dominio público, las instalaciones radioeléctricas y las características de las infraestructuras de comunicación, tanto en urbanizaciones como en edificios, no significando, por tanto, cambios al documento presentado.

Informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento:

Fecha del informe: 11 de diciembre de 2007.

Contenido del informe: se trata sólo de un acuse de recibo del documento, no conteniendo conclusión alguna.

Tras la aprobación inicial de 25 de octubre de 2007, y una vez recibidos los pertinentes informes sectoriales y alegaciones dimanantes del periodo de exposición pública, se efectuaron una serie de correcciones, algunas de las cuales afectaban a la estructura general, por lo que tras la aprobación del Ayuntamiento Pleno de 1 de agosto de 2008 se volvió a someter el documento a exposición al público durante el periodo de un mes, en el que se han recibido trescientas sesenta y dos alegaciones.

Una vez analizadas estas, se han incorporado una serie de cambios al documento, en el que, así mismo, se han recogido las indicaciones hechas en dos informes sectoriales: Ministerio de Defensa y Declaración Previa Ambiental.

Estos cambios han sido los siguientes:

Modificaciones a la Memoria de Gestión 4.4.

Modificación ficha y datos relacionados con el ARI-D01. Azucarera-San Jerónimo

Se introduce un apartado nuevo sobre la metodología para la determinación de los aprovechamientos urbanísticos, tanto para el cálculo del aprovechamiento medio como para llevar a cabo el ajuste de los aprovechamientos urbanísticos, que en cada unidad de ejecución se pretenda materializar. (Dinámica de utilización de los coeficientes.)

Modificación ficha y datos relacionados con el Área de reparto 5.2.1. ARI-G Actividades económicas como consecuencia de la modificación de la distribución de tipologías, de forma que se mejoran las condiciones de aprovechamientos en todo el Área de reparto.

Modificación ficha y datos relacionados con el Área de reparto 13.2.1. ARI-NJ01-Nueva jarilla como consecuencia de la modificación de un error en el coeficiente de VPO, de forma que se mejoran las condiciones de aprovechamientos en todo el Área de reparto.

Se introduce un anexo con la distribución porcentual de usos, tipologías Y coeficientes subzonales utilizados en cada unidad de ejecución para el cálculo del aprovechamiento medio en cada área de reparto.

Modificaciones en el Título III “Régimen urbanístico” del suelo de las Normas.

Art.3.2.2 idem. punto segundo anterior.

Modificaciones en el Título IV “Ejecución del Planeamiento” de las Normas.

Art.4.5.3 punto 2: Pequeño matiz de redacción. Se clarifica la adscripción de sistemas generales en suelo urbano no consolidado

Art.4.5.4 punto 2: Utilización del aprovechamiento medio ponderado en el suelo urbano no consolidado para la determinación del contenido de derecho de propietarios para los suelos dotacionales fuera de unidades de ejecución y áreas de reparto.

Art.4.5.4 punto 5: Procedimiento para la determinación del aprovechamiento medio ponderado en el suelo urbano no consolidado y tabla con el cálculo del A.M.P.

Modificaciones en el Título X y XI “Normas particulares en suelo urbano y urbanizable”.

Art. 10.10.2. Listado de Áreas de Reparto: Se ha procedido a confeccionar un nuevo listado corrigiendo los errores (todo el listado) de la aprobación anterior.

Art. 11.1.6. Listado de Áreas de Reparto: Se ha procedido a confeccionar un nuevo listado corrigiendo los errores de la aprobación anterior.

Modificaciones en el apartado 4.5. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

Se realizan los cambios pertinentes en los cuadros de costes como consecuencia de las modificaciones realizadas en las unidades de ejecución y Áreas de reparto especificados en el punto primero.

Se realizan pequeñas correcciones de errores en cuadros de costes.

Modificaciones en Planos y Fichas:

Por la aceptación de las alegaciones nº 9 y 76. Se modifica Ficha del Anexo I de las Normas Urbanísticas “ámbitos del Suelo Urbano Consolidado” – Unidad de Ejecución 6P2 reajustando el cuadro al Estudio de detalle Aprobado unificándose las parcelas 3ª y 3C.

Por la aceptación de la alegación nº 53. En finca Paseo de las Delicias 27 se modifica la tipología admitida de F3 a F1.

Por la aceptación de la alegación nº 4, se aumenta de tres a cuatro plantas el equipamiento privado religioso de calle Taxdirt.

Por la aceptación de las alegaciones nº 55 y 110 se corrige un error de tramado en una parcela de la margen izquierda de la carretera de Sanlúcar, donde existe una empresa de transportes que aparecía sin tramar entre dos suelos clasificados.

Por la aceptación de la alegación nº 56 se reordena el trazado de un vial en el Sector “El Juncal”, sin afectar la ordenación estructural.

Por la aceptación de las alegaciones nº 67, 123 y 177 se elimina el viario previsto en el sector “Fábrica de Botellas” que afectaba a una edificación existente, reciente y en uso de la administración autonómica, redelimitando el sector al no tener ya sentido incluir dicha propiedad.

Por la aceptación de la alegación nº 79, se modifica el trazado de un vial de escasa entidad en el PERI Pago Solete.

Por la aceptación de la alegación nº 124 se califica como edificable una vivienda existente calificada como espacio no edificado en la Avenida de San José Obrero.

Por la aceptación de la alegación nº 258 se baja de 4 a 3 plantas de altura máxima admisible una manzana de la UE 10.3 con 2 plantas en el PGM 95.

Por la aceptación de parte de la alegación nº 277 se elimina la catalogación de dos edificaciones in interés en el Complejo Bodeguero Bellavista.

Por la aceptación de parte de la alegación nº 279 se corrigen tramas erróneas en la zona de actividades económicas del Polígono El Portal y se introduce la edificabilidad de VPO en el ARI “Azucarera-Guadalcaín”.

Por la aceptación de parte de la alegación nº 286 se elimina una indicación errónea por entrar en contradicción con el convenio firmado en el Sector “Fábrica de Botellas”.

Por la aceptación de la alegación nº 287 se introduce en la ficha del Sector “Dehesa de Siles II” que el planeamiento de desarrollo respetará las instalaciones industriales existentes en la zona.

Por la aceptación de la alegación nº13 se rectifica la alineación en una finca de la calle Fuente nº1 de La Barca de la Florida.

Por la aceptación de la alegación nº72 se amplía una planta de altura en la finca sita en calle Frías nº5.

Por la aceptación de la alegación nº116 se elimina la catalogación de la finca sita en calle Doctrina nº12.

Por la aceptación de la alegación nº122 se aumenta parcialmente la altura edificable de la finca sita en calle Guadalete nº12.

Por la aceptación de la alegación nº128 se corrige la altura edificable de la iglesia del Perpetuo Socorro para ajustarlas a las existentes.

Por la aceptación de la alegación nº136 se corrigen las discrepancias existentes entre la ficha de catálogo y los planos de ordenación y catalogación relativas a las bodegas Lizaur en calle San Idefonso, propiedad de Beam Global España.

Por la aceptación de la alegación nº137 se corrigen las discrepancias existentes entre la ficha de catálogo y los planos de ordenación y catalogación relativas a finca en calle Granada, propiedad de Beam Global España.

Por la aceptación de la alegación nº162 se amplía la altura edificable de una a dos plantas en finca sita en calle Caracuel nº6.

Por la aceptación de la alegación nº198 se corrige la discrepancia entre los planos de catalogación y la ficha de catálogo de la finca sita en calle Juana de Dios Lacoste nº17.

Por la aceptación de la alegación nº 202 se corrigen las Disposiciones Finales a las Normas, para que los Proyectos de Actuación en SNU tramitados antes de la Aprobación Inicial del PGOU puedan llegar a someterse a la regulación del PGMO 95

Por la aceptación de la alegación nº275 se corrige la calificación urbanística de finca sita en calle Luis Pérez nº12, pasando de equipamiento público a residencial.

Por la aceptación de la alegación nº276 se corrige la delimitación del jardín protegido.

Se ha detectado un error en la aplicación con que se ha realizado el catálogo del Conjunto Histórico-Artístico que en el informe de impresión dejaba de imprimir un párrafo de las prescripciones de catalogación que debían tener numerosas fincas. Este error se ha subsanado y se ha procedido a una nueva impresión de las fichas, por lo que muchas de ellas contarán con los párrafos que se habían quedado sin imprimir.

Modificaciones derivadas de la declaración previa de impacto ambiental:

El art. 12.3.2 es el que regula los usos en el SNU de Especial Protección de las Reservas Naturales, por tanto este artículo se modifica de acuerdo con lo establecido en el informe de la Declaración Previa, en el sentido de eliminar los usos establecidos y recoger que "los usos admisibles y sus condiciones de implantación serán los recogidos en el Decreto 417/1990 de 26 de noviembre, por el que se aprueba el Plan Rector de las Reservas Naturales de las Lagunas de Cádiz.

Se hace mención en el art. 12.2.4 en el sentido de indicar que "si la actividad se desarrollara en fincas en contacto con cursos de agua que se comuniquen con las lagunas afectadas por el Decreto 417/1990, los proyectos deberán prever, en su uso y si fuera necesario por el tipo de actividad, medidas tendentes a controlar la introducción de forma alóctona a esas lagunas.

Se indica en el art. 12.3.1 de las N.U. la pertenencia del Parque Natural de Los Alcornocales a figuras de protección como red Natura 2000, en aplicación de la Directiva 92/43/CEE y al Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA), en aplicación de la Directiva 79/409/CEE.

Se califican los hábitats de interés comunitario como suelo no urbanizable de especial protección.

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

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

Se ha cambiado el contenido del art. 9.26, adaptándolo a lo establecido en la Ley 10/2006.

Los sectores ubicados en el perímetro del núcleo urbano tienen planteadas ordenaciones estructurales que en casi todos los casos incluyen zonas verdes perimetrales que favorezcan la transición entre lo urbano y lo no urbanizable. En cualquier caso, se introduce una nota al respecto en el art. 9.1.3.

Se introduce la indicación de los requerimientos para residuos en talleres de automóviles en el apartado b2 del artículo 6.3.3.

Se incluyen en el art. 12.2.10 las indicaciones hechas para minimizar el impacto de los campos de golf.

Se especifica en el art. 12.3.5 que los usos permitidos en las zonas afectadas por DPH son los del RD 1/2001.

Se incluye la anotación de obligatoriedad de establecer puntos limpios para residuos peligrosos en aquellos suelos que sean susceptibles de generarlos.

Se incorpora un plano de ubicación de puntos limpios existentes y propuestos.

Se incorpora la obligatoriedad del análisis de suelos contaminados al documento.

Se incorpora en el art. 9.1.3 de la Normativa Urbanística la disposición del art. 3.5 del RD 9/2006.

Tal y como se mencionaba en la respuesta al punto 34 del informe, se introduce la indicación en el apartado b2 del art. 6.3.3.

Se cambian las referencias de la Ley 7/94 por la 7/2007.

Se han cambiado las referencias a la Ley 1/91 por la 14/2007.

Se actualiza el art. 9.1.2. a la legislación vigente.

Se ha corregido el epígrafe 12 del art. 1.1.12. referido a los edificios situados en suelo no urbanizable.

Modificaciones derivadas del informe del ministerio de defensa:

Modificación, de acuerdo con la línea que se aporta en el informe citado, de la delimitación norte de los sectores “La Barca-Garrapilos I” y “La Barca Garrapilos II”, así como del suelo urbanizable no sectorizado Área X “Garrapilos”, reduciendo su ámbito y reajustando las superficies para no disminuir el número de viviendas en “Garrapilos I” y la superficie de suelo sectorizado de “Garrapilos II” destinada a actividades económicas.

Como se puede comprobar, en todos los casos se trata de reajustes que no afectan a la estructura general de la ordenación urbanística, por lo que no tienen consideración de modificaciones sustanciales.

1.3. PRINCIPIOS BÁSICOS Y OBJETIVOS DE LA REVISIÓN-ADAPTACIÓN DEL PGOU APROBADOS EN PLENO DE 27 DE ABRIL DE 2004

El Ayuntamiento de Jerez, fruto de la amplia experiencia de gobierno local democrático desde 1979, tiene una visión estratégica del presente y del futuro de la ciudad. Esta visión estratégica cimienta toda su intervención urbanística y orienta el conjunto de sus programas, en todos sus departamentos y delegaciones.

Este documento pretende tan sólo plasmar algunas de las ideas principales de esta visión, como primer paso de un gran debate ciudadano, al hilo de la revisión del Plan General Municipal de Ordenación y al hilo del nuevo Plan Estratégico de Jerez.

UNA CIUDAD SOSTENIBLE

Desde el Ayuntamiento de Jerez, trabajamos por lograr una ciudad sostenible. Somos conscientes de la creciente urbanización del mundo, y de que el reto de la sostenibilidad del planeta se ganará o se perderá en las ciudades. La sostenibilidad es -por ello- una gran e inexcusable meta, que se desarrolla en algunos grandes fines, ambiciosos pero imprescindibles:

Hacer de Jerez una ciudad más justa, donde las posibilidades que genera la propia ciudad se distribuyan más equitativamente, y donde las jerezanas y jerezanos se sientan hacedores de su destino y partícipes de su gobierno.

Hacer de Jerez una ciudad más bella, donde el arte, la arquitectura y el paisaje alimenten el espíritu e impulsen la imaginación.

Hacer de Jerez una ciudad más creativa, donde se den facilidades para la experimentación, y para la movilización de los diversos recursos creativos de las jerezanas y los jerezanos.

Hacer de Jerez una ciudad más ecológica, con una relación equilibrada entre espacio construido y paisaje, con una utilización más justa de los recursos naturales, y minimizando los posibles impactos ambientales.

Conseguir que Jerez sea una ciudad más comunitaria, donde el espacio público favorezca el contacto entre los habitantes, y donde existan flujos altos de intercambio de información.

Conseguir que Jerez sea una ciudad más compacta y policéntrica, que integre sus diversos barrios, manteniendo cada uno su vida propia.

Hacer de Jerez una ciudad más diversa en sus actividades, que propicie una comunidad vital y dinámica, con un sentido emprendedor de la vida.

Reconocer y potenciar la riqueza y diversidad territorial del término municipal de Jerez, dotando a su medio rural de capacidades para configurarse como espacio rural metropolitano.

Estos objetivos significan un esfuerzo diario por lograr un medio ambiente de más calidad, una mejor situación económica y una sociedad más justa y participativa, teniendo en cuenta, siempre, a las generaciones futuras.

Para todo ello hace falta realizar una planificación urbana de largo alcance, que se revise constantemente a la luz de estos fines, una planificación que intervenga sobre el “metabolismo”

de los asentamientos urbanos: hay que reducir en lo posible los recursos externos que precisamos como ciudad (energía, agua, etc.) y reducir igualmente la producción de residuos (contaminación del aire, agua o residuos sólidos), y a la vez, producir una mejora general en todos los parámetros de condiciones de vida de las jerezanas y los jerezanos.

El Ayuntamiento de Jerez, pionero en el tratamiento medioambiental, y en la defensa del transporte y del espacio público, mediante esta planificación urbana de largo alcance, dotará de **sentido estratégico sostenible** al conjunto de su actuación pública. Las opciones y decisiones coherentes a estos grandes fines pasan por planes de cohesión e inclusión social, extensión de tecnologías limpias de información y comunicación, nuevos proyectos de crecimiento económico acordes a la sostenibilidad de la ciudad, y amplio reconocimiento de los derechos de la ciudadanía.

La propia política medioambiental ha de ir mucho más allá de la perspectiva reactiva-reguladora-correctiva, en que todavía se mueve en la esfera pública, para ser un principio estratégico general, inspirador de toda la actuación municipal: No habrá verdadera calidad de vida – ecobienestar- en nuestra ciudad si no incorporamos plenamente este principio de sostenibilidad ambiental.

Necesitamos medidas concretas, y también procesos educativos que propicien una clara percepción social del problema, aún no suficientemente delimitado en el corazón de las jerezanas y los jerezanos: El imaginario colectivo de Jerez está todavía muy centrado en las preocupaciones de la escasez y la falta de desarrollo, y muy orientado al aumento de las capacidades de consumo, por encima de la protección ambiental.

La sostenibilidad, en su vertiente ambiental, pero también económica y cultural, es un principio inspirador que debe fundamentar todas las políticas locales y, muy específicamente, la política de movilidad urbana, vivienda y equipamientos públicos.

UN URBANISMO SOSTENIBLE

La búsqueda en nuestra ciudad de equilibrios entre naturaleza y ciudad, entre tradición y progreso, entre procesos globales y procesos locales, y en definitiva entre individuo y sociedad, precisan de una planificación urbana sostenible, que permita:

1. **La máxima eficiencia y ahorro en cuanto a los recursos energéticos y materiales,** que garantice el cierre de los ciclos de materiales y energía, desde el inicio -las fuentes- hasta el final -los residuos-, buscando soluciones ambientales en las primeras etapas de estos ciclos. Jerez ha avanzado mucho a este respecto, especialmente en el ciclo del agua, pero hace falta integrar mejor todos los ciclos, sobre todo de materiales, en el ecosistema urbano.

Deben racionalizarse los sistemas constructivos y materiales en la obra municipal e incentivarse en la privada, fomentando el empleo de materiales reciclables, unificando los materiales a utilizar para permitir un mejor mantenimiento y menor costo de ejecución, haciendo uso de elementales principios de sostenibilidad tanto en el proyecto y ejecución de la obra como en la gestión de los residuos.

2. **Un reequilibrio entre Naturaleza y ciudad,** poniendo límites a la extensión incontrolada de lo urbano, preservando las partes del territorio esenciales para el mantenimiento de los ciclos naturales, e insertando los procesos naturales en el tejido urbano.

Regenerando también este mismo tejido urbano, con estrategias de recualificación de espacios públicos, reequipamiento de zonas deprimidas, y rehabilitación de viviendas y espacios obsoletos,

3. **Redistribuyendo mejor los recursos y servicios sobre el territorio**, en una doble dirección hacia la autosuficiencia, y también hacia la intercomunicación. De un lado, descentralizando servicios y equipamientos, que permitan un mejor acceso de las jerezanas y jerezanos a todo el abanico de servicios municipales; de otro lado creando redes cada vez más interconectadas, que faciliten la información y reduzcan desplazamientos innecesarios.

Se han dado algunos pasos en este sentido, en áreas de servicios sociales, información al ciudadano, etc., pero esta optimización de los recursos y servicios sobre el territorio debe ser igualmente un principio general para toda la organización municipal.

4. **Potenciando estrategias de desarrollo local basadas en la promoción de nuestras propias tradiciones.** A este respecto, y frente a la despersonalización que propicia la globalización liberal, Jerez cuenta con valores de gran fuerza simbólica y arquetípica, enraizados en su tradición y en su economía, en los emblemas del vino, del arte flamenco y del caballo –en sus distintas dimensiones- que permiten vertebrar una estrategia de desarrollo local, al hilo de la industria turística. Un plan de “city marketing” sostenible ha de ir mucho más lejos del escaparate turístico- folklórico, y debe generar un proyecto de ciudad, donde se coordinen todos los esfuerzos sociales, logrando una marca moderna y creíble.

5. **Considerando como factores clave para la sostenibilidad del sistema urbano su habitabilidad, tanto en los espacios interiores como exteriores, y su contribución a la cohesión social.** La ciudad o el territorio son sus habitantes, y los fines últimos de la planificación urbana residen en el bienestar de las personas: los logros de salud y confort son objetivos sobre los cuales se debe construir una planificación urbana sostenible, que debe realizarse a todas las escalas: del diseño de un edificio o un jardín a una propuesta general de planificación territorial.

Un urbanismo sostenible es también, esencialmente, un urbanismo muy ligado a su función social originaria, que permita la regulación de intereses contrapuestos en la escala local, más allá de las dictaduras del mercado. Hay que salvar la creciente disociación entre necesidad y deseo de los ciudadanos y construcción de la ciudad, y el urbanismo debe ser un poderoso instrumento de lo comunitario, un instrumento al servicio de la transformación social. Jerez tiene que ser una ciudad cuya construcción sea permanentemente un proceso colectivo.

6. Integrando coherentemente los distintos núcleos urbanos y rurales del término municipal en un sistema territorial coherente, igualitario y cohesionado, potenciando las redes necesarias para conseguir un espacio en el que se alcancen objetivos de competitividad, multifuncionalidad y sustentabilidad.

Es necesario adaptar los crecimientos de los núcleos urbanos presentes en el término jerezano, a sus necesidades concretas y a su entorno físico natural, evitando en todo momento tentaciones especulativas en el territorio que provoquen competitividades no deseadas.

7. Reconociendo la riqueza y diversidad de paisajes y ecosistemas presentes en el territorio jerezano, creando mecanismos que permitan el uso y el conocimiento, su preservación y/o conservación.

UNA CIUDAD MAS COMPACTA, MÁS DENSA

Una parte importante de la sostenibilidad de la ciudad, y de cada barrio de la misma, reside en su carácter denso y compacto, que facilite la prestación de todo tipo de servicios públicos, redes de transporte, la construcción de equipamientos que tengan una ratio aceptable de uso, y genere nuevas oportunidades sociales. La compactibilidad (menos metros cuadrados de fachada y cubierta edificados por persona) permite además aprovechar más eficazmente los recursos materiales y energéticos.

En una ciudad más densa, más compacta, las oportunidades de encuentro e interacción social se multiplican, el uso del vehículo privado disminuye, y permite la creación de diversos centros con actividad social y comercial, focos en torno a los cuales se articulan los barrios, con sus propios parques y espacios públicos, y sus propios hitos monumentales. El sentido de comunidad crece en cada uno de esos barrios junto con la calidad de vida.

Desplazarse a pie es factible en la ciudad compacta y el consumo de suelo es menor porque la ocupación es vertical.

Jerez ha consumido en estos últimos años demasiado suelo en urbanizaciones, acercándose al modelo de ciudad difusa zonificada por funciones, con oficinas en el centro, centros comerciales y de ocio en las afueras, y barrios residenciales conectados por rondas. Este modelo, de origen anglosajón, cuyo paradigma máximo se da en Estados Unidos, resuelve mal la prestación de los servicios públicos, resuelve mal la integración y cohesión social, reduce las oportunidades de vida comunitaria y reduce las ventajas ecológicas y energéticas. Este modelo difuso es insostenible y ponen el acento en importantes problemas de movilidad que se generan. Al estar alejadas estas urbanizaciones de los centros urbanos, hay que coger el coche para todo. Este tipo de expansión presenta “graves debilidades desde el punto de vista territorial y medioambiental” por el alto consumo de suelo y energía y por los altos costes de infraestructuras y de gestión de los servicios.

Los nuevos barrios de Jerez deben planificarse desde criterios de sostenibilidad en todos estos parámetros: mucho más compactos, más densos, dotados de equipamiento público suficiente, con más facilidades de acceso y conexión, con una vida comunitaria más vibrante, donde se solapen y complementen los diversos usos de la ciudad, y con un espacio público y un paisaje urbano de alta calidad.

Barrios en cuyo diseño la administración municipal estará implicada plenamente dirigiéndolo y marcándolo hasta el producto final, evitándose así los desajustes que las intervenciones recientes de las promociones privadas han propiciado.

En Jerez, trabajamos por la consecución de barrios respetuosos con estos principios - ecobarrios- que permitan mantener entre sí una relación transversal fluida, y que tengan un buen acceso a los servicios y equipamientos del centro, y una buena conexión con las diversas redes globales: A este respecto, impulsamos medidas de movilidad urbana pública –suficientes líneas regulares de transporte público- medidas de equipamiento de la vía pública - nuevos parques y zonas verdes, nuevos viales, etc.- y medidas de instalación de redes globales -cableado de la ciudad con fibra óptica, canalización de gas natural, etc.-

UNA CIUDAD COMPETITIVA

La globalización económica afecta de forma clara a las ciudades: la revolución de los sistemas de comunicación y transporte, la liberalización de los mercados de capitales y productos, y la terciarización creciente de la economía han cambiado el escenario tradicional: las empresas pueden acceder a mercados de todo el mundo, se debilita la relación tradicional entre localización productiva y mercado de consumo, y se multiplican los espacios susceptibles de recibir inversiones procedentes de cualquier punto del mundo. Surge, pues, una competencia por atraer inversiones exteriores y rentabilizar las de la propia ciudad.

Jerez, a este respecto, no podía ser una excepción: a todos los factores anteriores, hay que añadir la crisis, en los años 80 del pasado siglo, de su principal agroindustria vitivinícola, y la necesidad de reformularse como ciudad. En este sentido, han sido hitos importantes de la configuración de su “nueva” marca la asociación con la idea de Velocidad -un paradigma de la modernidad- a través del nuevo Circuito de Jerez, y , en los últimos años, ambiciosas estrategias de “city marketing” , como los Juegos Ecuestres Mundiales 2002, con una importante proyección internacional, asociando de nuevo la ciudad y el Caballo. Iniciativas más recientes, como la Ciudad del Flamenco, vuelven a asociar internacionalmente la ciudad y el Arte Flamenco, y –por otra parte- la industria del vino de Jerez se ha ido reformulando paulatinamente hacia la idea de vinos de calidad, de excelencia. Por tanto, Jerez posee hoy un importante capital simbólico (como siempre lo tuvo), pero reformulado., así como nuevas actividades productivas, derivadas de la localización geográfica y estratégica del territorio jerezano, que estuvieran pendientes de desarrollar.

Pero la competitividad de nuestra ciudad no afecta sólo al marco económico: hacer de Jerez una ciudad deseable para invertir en ella es un trabajo inseparable de la mejora, en todos los aspectos, de su calidad de vida, inseparable del trabajo de aseguramiento de la prosperidad y el bienestar para todas las jerezanas y todos los jerezanos.

Jerez tiene un nicho de mercado, forjado por su capital simbólico y por su propia potencia en el sistema de ciudades de Andalucía, pero debe minimizar sus debilidades y aumentar sus fortalezas: mejorar aún más las infraestructuras de transporte y telecomunicaciones, disponer de una mano de obra más cualificada, (especialmente en el sector terciario y en nuevas tecnologías), luchar contra la especulación del suelo, manteniendo un centro histórico vivo, y una oferta importante de ocio y cultura, manteniendo también un grado óptimo de cohesión social, sin exclusión, con una ciudad integrada e integradora.

Lograremos así una ciudad más competitiva, una ciudad más **deseable**, en un entorno globalizado.

UNA CIUDAD DE REDES

La televisión y la radio digital, la telefonía móvil e Internet son nuevas tecnologías de la información y comunicación que nos facilitan el contacto y la información, más allá de nuestro entorno espacial inmediato. Surge así la posibilidad –espléndida- de comunicarse de forma remota, pero pierde peso la proximidad física como factor básico de sociabilidad. El concepto tradicional de ciudad –espacial- urbs deriva hacia una dimensión civitas que no depende ya exclusivamente del espacio físico inmediato. La ciudad, así, se “desmaterializa” en un grado.

Sin embargo, el territorio siempre se recompone por la relación, y la sociabilidad local sigue necesitando la proximidad física para no debilitarse. Las redes deben complementar, pero no

sustituir, los espacios públicos de encuentro. En éstos se produce el contacto físico inmediato, y en ellos crece la sensibilidad hacia los otros y la implicación cívica.

Queremos trabajar en su doble sentido hacia una ciudad de redes: de una parte, hacia una ciudad que facilite a todas las jerezanas y todos los jerezanos el acceso a las últimas tecnologías limpias de comunicación: que permitan el aumento del teletrabajo, de la telecompra, de la teleformación, que permitan el acceso a la información global de la red de redes, etc., pero por otra parte, impulsando las actividades de participación física en la vida comunitaria, y el crecimiento de la conciencia cívica de comunidad. Creando, pues, redes sociales, y ayudando a que éstas crezcan y se hagan más densas, como elementos claves de la integración social.

Jerez debe ser una ciudad de redes, tecnológicamente en el interior de cada hogar, cada empresa y cada equipamiento, y socialmente en la intensidad y densidad de su actividad en el espacio público urbano, una ciudad que aproveche lo mejor de la revolución tecnológica, para la mejora de su formación y de su economía, sin perder por ello lo mejor de su tradición humanista y convivencial.

UNA CIUDAD PARTICIPATIVA

La cohesión de una comunidad exige que la ciudadanía participe en el diseño y construcción de su entorno. Ya están lejos los tiempos en que el arquitecto/urbanista “neutral” diseñaba desde la “racionalidad” técnica. Hoy hemos comprendido todos que “los aspectos técnicos de los problemas urbanos son los menos importantes y, en general, son una barrera fácil de superar; lo que está en juego, en última instancia, en cualquier problema urbano es una cuestión económica, social y, por tanto, política” (A. Villanueva Paredes).

La participación social deviene, pues, una exigencia ineludible. Una participación que vaya más allá de encuestar a los vecinos entre dos o tres opciones de algún proyecto, siempre dentro de la lógica dominante: Muchas veces, hay trampas en la participación formal y se puede opinar sobre el mejor trazado de una carretera, pero no sobre la conveniencia o inconveniencia de su construcción.

El urbanismo sostenible y social que queremos para Jerez se asienta en un amplio proceso. El proceso de planificación es cada vez más flexible, y esta flexibilidad permite una gestión más abierta del urbanismo. Los planes a largo plazo deben ser revisados, mediante fórmulas amplias de participación social que lo retroalimenten, como garantía de adecuación a una realidad muy cambiante. En este sentido, la participación es un acto creativo cuyo fin es determinar las necesidades de un espacio social en transformación continua, y garantizar la identificación de los ciudadanos en su espacio. Por otra parte, la participación permite la comunicación directa y el intercambio informal de conocimientos necesarios para la innovación.

Esta participación tiene un eje clave en **el barrio**, entendido como el espacio que cumple las condiciones más claras de proximidad y apropiación, el espacio del morar, el espacio accesible físicamente a pie, y el espacio donde se ejerce el sentido más primario de comunidad. El barrio es el espacio propio de las redes domésticas, que conocemos con precisión.

En el barrio articulamos nuestra convivencia diaria, y se produce el mayor intercambio de información en proximidad física con los demás. Mantenemos, complementariamente, una conciencia de ciudad, de región, etc., y también una conciencia planetaria, facilitada hoy por las redes transnacionales de comunicación, pero el espacio urbano tiene su primera aprehensión en el barrio.

Sin embargo, es gracias a **redes** como superamos el posible reduccionismo del barrio y de lo local. En redes sociales y tecnológicas se produce la comunicación con puntos inesperados, y ello produce nueva información, visiones nuevas, y por tanto esperanza de innovación.

La participación creativa que propugnamos en Jerez tiene estos dos ejes: un espacio abierto a la opinión en el propio barrio, y un espacio de redes que faciliten el contacto y la comunicación entre todas las jerezanas y todos los jerezanos, y entre éstos y el resto de ciudades, regiones, etc. Son ejes absolutamente complementarios, y dimensiones de una misma realidad. El proceso de participación debe incrementar los flujos de información, establecer sus propios indicadores, y permitir la accesibilidad de todos al sistema de información. No se trata de crear estructuras jerarquizadas -que pueden finalmente ser freno a la propia participación- sino impulsar redes fluctuantes y vivas.

UNA PARTICIPACIÓN EQUILIBRADA

La participación ciudadana no se puede improvisar y se hace necesario desarrollar cuerpos metodológicos e instrumentos técnicos que orienten las nuevas prácticas participativas con la ciudadanía.

En el camino de construir métodos y técnicas para poner en la práctica la participación ciudadana, los primeros pasos no son ni tecnológicos ni metodológicos, sino políticos. Las metodologías participativas tienen siempre una base política. Si facilitan o promueven una participación más o menos abierta o restringida; si se trata de consultar, informar, debatir o decidir conjuntamente con los ciudadanos, no es una decisión metodológica ni técnica sino política.

La estrategia política basada en la participación ciudadana debe ser la de la participación para transformar. En este supuesto lo que se busca no es quedarme como estoy, pero más fuerte, consolidado o legitimado, sino promover cambios, transformaciones en las que se considera que la participación de los ciudadanos es fundamental.

Las administraciones locales y las asociaciones deben buscar en la participación ciudadana el empuje y los recursos necesarios para cambiar las cosas, para construir nuevos proyectos, esto es, para transformar.

Esta participación social en la construcción de la ciudad tiene unos **principios metodológicos**:

1. Entender la participación como un proceso educativo, donde las jerezanas y los jerezanos encuentren una ocasión para trabajar colectivamente, y de aprendizaje para aprender a escuchar al otro.
2. Establecer un clima de colaboración entre políticos, técnicos y ciudadanos, desde el respeto mutuo.
3. Incluir en el proceso de participación la propia agenda y orden del día del proceso, como tema que hay que decidir también colectivamente.
4. Establecer en el proceso momentos expansivos, para sumar opiniones y propuestas y momentos de síntesis para consensuar las propuestas más compartidas.

5. Permitir una amplia rotación de actores en el proceso de participación, al hilo de la realidad cambiante.
6. Evitar el populismo, dejando en todo momento claro cuándo los debates son técnicos y cuándo políticos.
7. Garantizar la igualdad de todos los participantes.
8. Establecer sistemas de información claros, suficientes y en los tiempos adecuados a cada momento del proceso.
9. Llegar a diagnósticos compartidos, no a diagnósticos unidimensionales elaborados desde el sector de los técnicos.
10. Responder desde la administración a los resultados del proceso, de forma concreta: explicitar los compromisos, las aceptaciones, las cautelas y también los posibles rechazos.

El principio último que inspira este proceso de participación es que nadie tiene el monopolio sobre la ciudad, una realidad múltiple y compleja. En ella, el urbanismo no es gestión financiera, ni de entrada arquitectura o ingeniería: es el marco que condicionará la vida de las gentes, que ordena las relaciones presentes y futuras entre espacios, basándose en las dinámicas sociales y económicas, y basándose en los valores culturales, el medio y los recursos. Por todo ello, la gestión del urbanismo es ante en primer lugar política.

La nueva economía depende de las redes de información, de la densidad de las comunicaciones entre todos los agentes, de la cualificación de los recursos humanos y de la flexibilidad entre la oferta y la demanda. Igual sucede en la planificación de la ciudad. Hoy no basta una "élite" técnica o política para marcar el rumbo, y hace falta que la mayoría de los agentes económicos, sociales y culturales se hagan cómplices y partícipes activos de la política urbanística, para mantener una respuesta adecuada a una realidad en constante transformación.

UN TERRITORIO DOTADO COMO ESPACIO RURAL METROPOLITANO

La gran magnitud superficial, la diversidad geográfica y la riqueza del esquema territorial del término municipal de Jerez, hacen que su Plan General de Ordenación Urbanística deban tener unos objetivos que trasciendan de una visión meramente urbana para partir del entendimiento global de dicho término como hecho territorial de gran riqueza, aportando conceptos y propuestas que emanen de análisis de estructuración territorial que permitan al fin transformar esta complejidad geográfica en expresión física de la diversidad cultural y sociológica de la sociedad jerezana.

Es preciso, por tanto, tener presente principios que se encaminen a una continuación de esfuerzos llevados a cabo en estos años en aras de definir y ajustar el esquema funcional del territorio del término jerezano, de forma que se establezcan relaciones armónicas entre los distintos sistemas geográficos que constituyen este territorio, eliminando desequilibrios y hallando elementos vertebradores que impulsen el desarrollo de cada área.

De igual forma es preciso continuar en la definición de las relaciones y la forma de implantación del término municipal respecto del sistema geográfico del entorno, integrando territorialmente la Planificación Sectorial que en su vertiente sub-regional no alcanza a Jerez, y estableciendo el

papel a jugar por la ciudad en el sistema físico-ambiental, tal y como establece el documento de bases para la Ordenación del Territorio en Andalucía.

JEREZ- EL DERECHO A LA CIUDAD

El Ayuntamiento de Jerez defiende el Derecho a la Ciudad, que se formula en un amplio abanico de derechos urbanos, entre otros:

1. El derecho a la vivienda y al lugar.

La gente tiene derecho a mantener su residencia en el lugar donde tiene sus relaciones sociales, en sus entornos significantes, o bien tiene la posibilidad de ir a otro de su libre elección y tiene derecho a la vivienda digna, bien diseñada, y bien construida, duradera, bien aislada, dotada con los servicios exigibles y adaptada a las actuales necesidades de la vida moderna y a las específicas de sus futuros moradores.

2. Derecho al espacio público y a la monumentalidad.

Defender el espacio público con factor de convivencia y redistribución social, y como vertebrador de un urbanismo integrado. Todas las zonas de la ciudad deben estar articuladas por un sistema de espacios públicos, y dotadas de elementos de monumentalidad que les den visibilidad e identidad.

3. Derecho a la belleza.

La calidad del espacio público y de los equipamientos colectivos no es despilfarro, es justicia. Todos los programas urbanísticos públicos deben incorporar la dimensión estética como prueba de calidad urbana.

4. Derecho a la identidad colectiva dentro de la ciudad.

La organización interna del espacio urbano debe facilitar la cohesión sociocultural de las comunidades.

5. Derecho a la movilidad y a la accesibilidad.

Hay que igualar las condiciones de acceso a las centralidades y la movilidad desde cada zona de la ciudad.

6. Derecho a la centralidad.

Todas las áreas de la ciudad deben poseer lugares y elementos con valor de centralidad, y todos los habitantes deben poder acceder con igual facilidad al centro urbano. La creación de nuevas centralidades polivalentes en sus funciones y mixtas en su composición social son elementos claves de la democracia urbana.

7. Derecho al gobierno metropolitano.

Los ciudadanos tienen derecho, por razones de participación y de eficacia, a un gobierno de proximidad. En el caso de la Bahía de Cádiz, éste debe tener, por densidad urbana,

una dimensión metropolitana. El ámbito de planificación y programación, así como de gestión de numerosos servicios se optimiza en un espacio plurimunicipal.

8. Derecho a la innovación política.

Los gobiernos locales y autonómicos deben recoger las demandas de innovación en sistemas electorales, mecanismos de participación, instrumentos de planeamiento y gestión, etc. Las relaciones entre administraciones y actores públicos o privados deben incorporar cada vez más formas contractuales.

9. Derecho al acceso y al uso de las tecnologías de información y comunicación.

Derecho al uso social de las TIC en las relaciones con la administración. Derecho al acceso a la información de todos los servicios de interés general.

10. Derecho al empleo y al salario ciudadano.

El ámbito local y regional debe garantizar un rol social que proporcione ingresos básicos al conjunto de la población activa.

11. Derecho a la calidad del medio ambiente.

Derecho a una calidad de vida integral, y a la preservación del medio para las generaciones futuras. Uso equilibrado de los recursos naturales y energéticos, del patrimonio histórico-cultural, y protección frente a las agresiones a la calidad del entorno.

12. Derecho a la diferencia, a la intimidad y a la elección de los vínculos personales.

No hay un modelo de vida personal o familiar que tenga derecho a más protección que otro. Nadie puede sufrir discriminación según sus creencias, sus hábitos culturales o sus orientaciones sexuales, siempre que se respeten los derechos básicos de los demás.

13. Derecho de todos los residentes de la ciudad a tener el mismo estatus político-jurídico de ciudadano.

Igualdad de derechos y responsabilidades. Es la relación con un territorio - con un entorno social- lo que debe determinar el estatuto legal. La ciudadanía debe distinguirse de la nacionalidad.

14. Derecho de los ciudadanos a igual movilidad y acceso a la información transversal, similar al que poseen los capitales privados y las instituciones públicas.

Derecho a acceder a todo tipo de información emanada de los organismos públicos y de las empresas de servicios de interés general. Derechos a la movilidad física completa en los espacios políticos y económicos supranacionales.

El conjunto de estos derechos urbanos constituye el Derecho a la Ciudad. El Ayuntamiento de Jerez trabaja por la extensión del arraigo social de estos derechos, y por impulsar junto con otras ciudades, una futura **Declaración Europea de los derechos y deberes de la ciudadanía**, que amplíe y actualice la **Carta Europea de Salvaguarda de los Derechos en la Ciudad**, de Paris-St. Denis (2000).

La sostenibilidad -en todas sus dimensiones- la competitividad como ciudad, el tejido de redes ciudadanas que generen una ciudadanía cohesionada y creativa, un proceso avanzado y permanente de participación social en el diseño de la ciudad, junto al reconocimiento de los nuevos derechos urbanos que configuran el Derecho a la Ciudad, son los aspectos fundamentales del trabajo político y urbanístico del Ayuntamiento de Jerez, en estos inicios del siglo XXI.

Asimismo, entendemos que de acuerdo con esta nueva posición del planeamiento en la jerarquía de la legislación sectorial, es preciso indicar que los objetivos y criterios metodológicos definitivos a aplicar por el Plan General deberán emanar de las conclusiones que se deriven del Plan estratégico de la ciudad y de la Agenda Local XXI, además del propio análisis de la realidad urbana y territorial que de manera continua se lleva a cabo por parte de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

A. PRINCIPIOS BÁSICOS PARA LA REVISIÓN-ADAPTACIÓN DEL PLAN DE JEREZ.-

El Planeamiento Urbanístico entendido como forma fundamental de conseguir la construcción de un modelo de ciudad no es algo nuevo para Jerez.

La redacción y aplicación de los Planes Generales de 1984 y 1995 han supuesto, como no puede ser de otra forma, la puesta en práctica de un modelo territorial y de ciudad, que no es sino la expresión sintética de las propuestas y aspiraciones que se tienen para un ámbito espacial determinado; estas propuestas y aspiraciones dimanar directamente de los ciudadanos a través de sus representantes políticos que refrendan el planeamiento y a través del proceso de participación ciudadana que permite hacer llegar a los técnicos de manera directa las aspiraciones de estos ciudadanos respecto a la ciudad que desean.

Entendemos, que debido al decidido desarrollo de este planeamiento general surgido de las corporaciones democráticas, la ciudad tiene en la actualidad definido como pocas su modelo urbano y territorial, un modelo que adelantó el Plan de 1984, cambiando la tendencia del desarrollo de la dictadura, producido al margen de la realidad social y urbanística, y que afianzó de manera decidida el Plan de 1995, concebido con un alto grado de continuidad ideológica y de estrategia respecto del anterior aunque con una carga de importantes propuestas de futuro que sin duda trascienden a los ocho años del Plan de Etapas que dicho plan contemplaba.

Por ello, y desde el convencimiento de que una ciudad consolidada no debe sufrir catarsis gratuitas cada ocho años por el mero hecho de justificar y “vender” la redacción de un nuevo plan urbanístico, esta Revisión-Adaptación se debe acometer teniendo presente el modelo de ciudad que el planeamiento democrático de manera consensuada ha definido y ha ejecutado para Jerez, todo ello sin renunciar a introducir pautas que posibiliten la necesaria evolución urbana que toda ciudad precisa así como cuantas innovaciones fueran convenientes, ya sean dimanantes de la planificación económica con el denominado segundo plan estratégico de la ciudad de Jerez, de la planificación medioambiental con la puesta en marcha de la Agenda Local 21, de una conciencia de progresivo aumento de la calidad urbana a través de control de los parámetros de la misma y de la intervención en la ciudad consolidada o de los errores o disfunciones detectados en la práctica diaria de la planificación y la gestión urbanística.

En cualquier caso, y además de las cuestiones que surjan tanto de los procesos de planificación estratégica y medioambiental como del proceso de participación ciudadana del propio Plan, este, de cualquiera de las maneras, se apoyará en un conjunto irrenunciable de principios rectores y generales que deben dar fundamento a sus objetivos y contenidos:

- Promover el progreso y el desarrollo económico y social mediante el establecimiento de las determinaciones urbanísticas que posibiliten la disponibilidad de suelo para los usos residenciales, la implantación de actividades económicas y la obtención de dotaciones y equipamientos públicos.
 - Garantizar el uso y disfrute de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona y la calidad de vida.
 - Ambos objetivos deben armonizarse mediante el establecimiento de una regulación del suelo y de indicadores que velen por la utilización racional de todos los recursos naturales.
 - Establecimiento de medidas urbanísticas que contribuyan a dar satisfacción al derecho reconocido a todos los ciudadanos de disfrutar de una vivienda digna y adecuada al entorno rural o urbano, en el que estuviera ubicada.
 - Garantizar la protección del Patrimonio Histórico, cultural y artístico del municipio, con especial énfasis en la arquitectura tradicional y el trazado urbano del centro, en las bodegas el patrimonio etnográfico y en la arquitectura contemporánea de valor que está por catalogar.
 - Garantizar la participación de la comunidad en los beneficios derivados del planeamiento sobre la base del principio de solidaridad en el reparto de beneficios y cargas.
 - Regular la utilización del suelo de acuerdo con el interés general, tanto urbano como rústico, y evitar la especulación.
 - Subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por la ordenación urbanística.
 - Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo, usos y formas de aprovechamiento, conforme a su función social y utilidad pública.
 - Garantizar una justa distribución de beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad transformadora y edificatoria del suelo.
 - Asegurar y articular, mediante el establecimiento de indicadores, la adecuada distribución en la comunidad de las plusvalías que se generen por la acción urbanística, para la compensación de desigualdades territoriales.
- B. PRIMERA APROXIMACIÓN A LAS ESTRATEGIAS DE LA REVISIÓN-ADAPTACIÓN DEL PLAN DE JEREZ.-

A la vista de las reflexiones efectuadas desde la experiencia de aplicación del planeamiento en la ciudad desde 1984, así como de los principios constitucionales y legales que deben servir como imprescindible marco de referencia, y todo ello sin perjuicio de las aportaciones que el desarrollo de los trabajos y de la propia participación ciudadana sin duda realizarán, entendemos que estamos en condiciones de avanzar una serie de estrategias básicas para la redacción de la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez:

- Integración de otros procesos de planificación sectorial, en el ámbito de la planificación económica con el denominado segundo plan estratégico de la ciudad y en la planificación medioambiental, con la puesta en marcha de la Agenda Local 21, todo ello en el ámbito de

la competencia municipal, por lo que debe resultar un valor añadido trascendental coser los tres tipos de planificación que ya resultan habituales aunque lamentablemente descoordinados y asíncronos, compartiendo principios y finalidades y concertando objetivos e intervenciones, lo que conllevará abrir tres frentes distintos para la gestión del nuevo modelo, único aunque con derivadas en competencias concurrentes.

- Adaptación del planeamiento general al marco urbanístico vigente en Andalucía tras la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de la Comunidad y demás legislaciones y normativas sectoriales que le sean de aplicación.
- Entender la participación como clave metodológica para la redacción del Plan, integrando en la misma no solo las opiniones dimanantes de la ciudadanía a través de los procedimientos legales, sino de los distintos colectivos y profesionales con conocimientos de la ciudad, tanto de lo cotidiano como de visiones técnicamente más especializadas.
- Partiendo de la plena validez del modelo de ciudad definido por los planeamientos de 1984 y 1995, el nuevo plan debe avanzar en un continuo y decidido incremento de la **calidad urbana** a través de un control desde lo público de los parámetros que la definen, tratando de que el Plan ponga las bases para que a través de su desarrollo sea posible la construcción de una ciudad de calidad, funcional, accesible a todos y con criterios de sostenibilidad.
- El Plan no debe ser un virtuoso catálogo de paisajismo y vanas representaciones epidérmicas, el plan debe resolver eficazmente las redes y debe preparar las condiciones para hacer buena arquitectura, obligando a ello si es preciso; para lo cual, si se estimara necesario se podrían utilizar los “nuevos” instrumentos que la Ley de Ordenación Urbanística recupera de las viejas leyes y normas de ensanches, como son las Ordenanzas de Edificación y Urbanización, redactadas de forma paralela al planeamiento general y atendiendo a maximizar los criterios de seguridad, salubridad, accesibilidad, habitabilidad y calidad de las edificaciones y urbanizaciones.
- Dentro de esta meta general de consolidación de nuestro modelo de ciudad, avanzando en parámetros de calidad, entendemos que es preciso propiciar el desarrollo de nuevos territorios urbanos con dinámicas innovadoras que incluyan:
 1. Integración territorial del término municipal jerezano, reconociendo y potenciando su riqueza y diversidad territorial, dotando a su medio rural de capacidades para configurarse como espacio rural metropolitano”.
 2. Rehabilitación-reestructuración de lo existente, con adecuada articulación de las nuevas extensiones.
 3. Densificación de los espacios que lo requieran e incluyendo a su vez la valoración de lo natural como espacio público, concibiendo la ciudad a partir de unos parámetros de “masa crítica”, por debajo de la cual aquella no existe, al diluirse la edificación en el territorio, perder cohesión, atentar contra la sostenibilidad e importar modelos foráneos que en nada contribuyen a la convivencia a través de la heterogeneidad.
 4. Creación de “centralidades secundarias” comerciales y culturales que recualifiquen la periferia.

5. Búsqueda de fórmulas de caracterización de la ciudad periférica, cambiando la visión tradicional de la ciudad histórica como el único centro posible, pasando a favorecer una visión de varios centros con su propia identidad social en equilibrio con el histórico.
6. Romper la tendencia de la periferia-dormitorio otorgándole la capacidad de convertirse en lugar de socialización, reconociéndola como espacios capaces de crear identidades.
7. Plantear como principio de la planificación dentro de una misma zona de distintos tipos de viviendas de nivel de superficie y costo, tratando así de dar respuesta a las distintas necesidades de espacio y capacidad financiera que tienen lugar a lo largo de las distintas fases de la vida con el objetivo de favorecer la permeabilidad social y de evitar la segregación social y familiar.
8. Revisar de manera radical el concepto de vivienda colectiva en bloque horizontal, a la vista de dos resultados de escasa calidad arquitectónica y social que ha dado este modelo en la ciudad, recuperando el concepto de unifamiliar adosada con frente y parcela mínimos como para garantizar un producto digno, limitando porcentualmente su uso en los sectores u unidades de ejecución e imponiendo condiciones para su implantación que las conviertan en un producto digno y que contribuya a la creación de ciudad y no a su destrucción.
9. Comenzar una transformación progresiva de la ciudad producida en los últimos cuarenta o cincuenta años que ya se ha revelado como obsoleta, aunque contemos en Jerez con suelo suficiente para seguir creciendo, debemos ser coherentes con un necesario compromiso de cohesión urbana y buena gestión de los recursos al usar lo que tenemos transformándolo hacia esos parámetros de calidad a los que antes nos referíamos.

En este sentido, es necesario trasladar el espíritu de recuperación del centro histórico, que ha guiado y guía buena parte de la estrategia urbanística municipal democrática, a esa periferia no adecuada a estándares y requerimientos de calidad actuales, sin por ello abandonar el objetivo de recuperación de este espacio histórico que entendemos fundamental para mantener la memoria y el espíritu urbano de la ciudad.

Finalmente, para la consecución de estos principios estratégicos, el Plan a elaborar deberá cumplir necesariamente una serie de requisitos que entendemos básicos:

- Debe ser un Plan participado y consensado, no sólo entre los representantes políticos, sino también entre los colectivos sociales y ciudadanos.
- Debe ser un Plan que analice e interprete la realidad, reconozca los problemas territoriales y urbanos así como las experiencias pasadas, pues sólo el conocimiento de esta realidad da garantía de progreso futuro.
- Debe ser un Plan que conozca y descifre las claves de los principales problemas que aquejan a nuestras ciudades, (tráfico y aparcamientos, accesibilidad, suelo y vivienda, integración territorial, modelos de desarrollo).

- Debe ser un Plan que, a la vista de los análisis efectuados y de la expresión de la participación ciudadana, establezca un marco urbanístico teórico y una clara voluntad de planificación para conseguirlo.
- Debe ser un Plan que a través de sus instrumentos de gestión y su programación, refleje y garantice la solidaridad como fin para lograr un equilibrio social, económico y territorial, por encima de intereses individuales o coyunturales, contemplando los principios de equidistribución y participación de la comunidad en las plusvalías generadas a través de su aplicación.
- Debe ser un Plan expresado de forma clara y fácil de interpretar y aplicar.
- Debe ser un Plan realista y ejecutable con agilidad, para lo cual debe partir de propuestas ajustadas y consensuadas con las demás administraciones y con los ciudadanos.

En definitiva, con la revisión-adaptación del Plan General Municipal de Ordenación tenemos la ocasión propicia para revitalizar el proyecto colectivo de convivencia que en su día fue la ciudad y para reconsiderar los sistemas urbanos en términos de habitabilidad y sostenibilidad.

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

En el documento de Pre-avance aprobado por Ayuntamiento-Pleno de 22 de febrero de 2005, entendido como un trabajo que pretendía suscitar el debate y la participación ciudadana sobre los más básicos principios en los que sustentar la nueva ciudad a desarrollar mediante la revisión del plan general, se trataron de encontrar una serie de claves entendidas como elementos que resultasen fundamentales a la hora de elaborar la estrategia de ordenación de esta Revisión-Adaptación del planeamiento general.

Para la determinación de estas claves, se ha contado con el trabajo llevado a cabo tanto de forma continuada en el transcurso de la gestión diaria del planeamiento en la GMU, como el desarrollado específicamente para esta Revisión y que de alguna manera se resumió en el citado preavance:

- Análisis del desarrollo del plan vigente: que nos ha desvelado las claves cualitativas y cuantitativas del proceso de desarrollo del PGMU de 1995 y en el que se ha podido constatar tanto la distribución espacial como el alcance material de este desarrollo.
- Principios y Objetivos Políticos de la Revisión-Adaptación, recogiendo ya un documento aprobado por el Ayuntamiento-Pleno y que de manera directa es referencia obligada para el desarrollo de las propuestas concretas y la formulación del nuevo Plan, debiendo aportar las necesarias dosis de coherencia y cohesión a todo el proceso y al documento que se produzca.

Las claves, en definitiva, pretenden ser los elementos que resultan fundamentales a la hora de elaborar la estrategia de ordenación de esta Revisión del planeamiento general, entendiendo que se pueden sintetizar en las siguientes:

- **La implantación del término municipal en el territorio.**

Esta Clave entiende que los territorios, y por consiguiente, las ciudades como parte de un territorio, no pueden concebirse hoy como espacios aislados y yuxtapuestos, sino que las relaciones entre ellos son cada vez más intensas, lo que acentúa la integración y por consiguiente la pérdida de soberanía efectiva.

La identificación de las ciudades como sistemas abiertos, integrados en sistemas externos, tanto ambientales como económicos y funcionales, exige a todo planeamiento general integrar componentes territoriales.

El caso de Jerez es especialmente singular; centro Subregional en sí mismo y con fuertes conexiones con otros Centros Subregionales, singularmente con la Bahía de Cádiz, en un escenario evolucionando de forma progresiva hacia la configuración de un único pero complejo ámbito metropolitano de carácter polinuclear: la Aglomeración Bahía de Cádiz –Jerez. Difícilmente el Nuevo Plan General puede sustraerse a esta realidad.

El reconocimiento del hecho metropolitano, aunque obvio, tiene una importancia manifiesta en los procesos y vicisitudes de la ciudad de Jerez y ha de ser un punto crucial a la hora de enunciar tanto el modelo territorial como las diferentes propuestas de la Revisión-Adaptación.

La LOUA establece como primer objetivo de todo Plan General que formule una propuesta de ordenación que sea coherente con los Planes de Ordenación Territorial, especialmente con el Subregional. Pero éste, en el caso del municipio de Jerez, es inexistente.

En gran medida la especial configuración y posición del territorio jerezano en el marco provincial y regional ha determinado la dificultad de su encuadre formal en algún ámbito de Plan Subregional. En este sentido es sintomático que pese a ser la quinta ciudad andaluza se trata de un ámbito en el que no se haya iniciado el proceso de redacción de su Plan Subregional. Y es que el territorio jerezano tiene, desde el punto de vista funcional, relaciones importantísimas con los términos municipales encuadrados en los Planes Subregionales de la Bahía de Cádiz y del Bajo Guadalquivir (Costa Noroeste), al tiempo que presenta, a través de la A-381, una vinculación de segundo orden con los de la Bahía de Algeciras, sin olvidar sus relaciones con los municipios de la Campiña y la Sierra.

Ante la ausencia de un instrumento de planificación territorial de ámbito subregional para el territorio jerezano, se requiere que la Revisión del Plan General asuma, desde el punto de vista material y de hecho, un cierto papel de documento de ordenación territorial, al menos en el análisis de la Ciudad y de su entorno.

Esta actitud de la Revisión le permitirá identificar las potencialidades y prefigurar el papel a asumir por el territorio jerezano en un escenario de reflexión más amplio, y concebir y coordinar las propuestas de escala local con aquellas otras de alcance supramunicipal y que contribuirán a dar el necesario soporte territorial a las propuestas de la Revisión. En otro caso, las propuestas del Nuevo Plan tendrían un marcado carácter localista, evitando un posicionamiento responsable de la Ciudad hacia los retos que se abren en el nuevo escenario de progresiva consolidación del territorio metropolitano.

Jerez, por su especial posición geoestratégica (puerta de entrada de la Bahía de Cádiz y de los municipios del Bajo Guadalquivir; en el centro del eje Bahía de Algeciras-Aglomeración Urbana de Sevilla; y con importantes relaciones con los municipios de la Campiña y de la Sierra de Cádiz) tiene un importante rol que cumplir en este escenario territorial, y la Revisión del Plan General es una magnífica oportunidad para reivindicar y definir un papel principal.

Por ello, la Revisión-Adaptación del Plan debe ser capaz de impulsar un nuevo papel de Jerez en el territorio provincial, regional y nacional. Esta integración debe favorecer su desarrollo económico y social, evitando aptitudes de ensimismamiento que la alejen de las nuevas oportunidades que representan los retos de la innovación y la competitividad.

Es necesario, por tanto, que la Revisión adopte como primer objetivo, la potenciación del papel de Jerez en el sistema urbano-territorial de ámbito provincial y regional, y tal fin asuma como reto la formulación de propuestas que favorezcan la mejora de sus relaciones y vínculos con los principales núcleos de su entorno, especialmente con la Aglomeración de la Bahía de Cádiz y Costa Noroeste.

Como se ha expresado, la Aglomeración Urbana Bahía de Cádiz-Jerez o Jerez-Bahía de Cádiz, es hoy una realidad económica, social y funcional en proceso de constitución. El dato de la incorporación de Jerez a la Mancomunidad Bahía de Cádiz no es sino el reflejo institucional de este proceso imparable de convergencia e integración territorial. Por ello, el Nuevo Plan debe realizar una apuesta decidida por incorporar aquellas acciones y medidas que contribuyan a reforzar estas relaciones metropolitanas. En este acercamiento a la Bahía de Cádiz encontrará Jerez un reforzamiento de su posición territorial, al igual que el resto de municipios de la Bahía.

La creación de una verdadera Aglomeración Urbana de más de 700.000 habitantes supone un reto para todos, especialmente para las administraciones públicas.

Pero la complejidad de la realidad metropolitana, incluida la complejidad institucional, tiene como consecuencia que la nueva ciudad, un espacio urbano-regional, se construya más por grandes proyectos que como resultado de la organización institucional y la gestión de los servicios. La ciudad metropolitana futura ya no será la simple yuxtaposición de centros densificados, barrios o áreas especializadas social o funcionalmente, y periferias sucesivas.

La nueva ciudad metropolitana debe concebirse como un sistema o una red, de geometría variable, articulada por nodos, puntos fuertes de centralidad, definidos por su accesibilidad. La calidad de esta nueva realidad urbano-regional dependerá de la intensidad de relaciones entre estos nodos, de la multifuncionalidad de los centros nodales y de la capacidad de integrar al conjunto de la población y del territorio mediante un adecuado sistema de movilidad.

La nueva ciudad metropolitana debe entenderse, pues, como resultado de tres procesos o dinámicas distintas pero interrelacionadas: globalización, concentración y comunicación.

- **El Término Municipal como realidad territorial compleja.**

La formulación de esta clave es evidente solo a la vista de los datos cuantitativos que definen el Término Municipal de Jerez, cuya extensión es de 1186 Km², siendo su población de 191.002 habitantes, de los cuales 23.109 viven en 31 núcleos de población de carácter rural fuera del núcleo principal.

Estos núcleos se pueden clasificar de la siguiente manera:

<u>TIPO</u>	<u>POBLACIÓN</u>	<u>NÚCLEOS</u>
<u>Jerez de la Frontera</u>		
Entidades Locales	14.270	La Barca, Guadalcaçín, Torrecera, Nueva Jarilla, Estella, El Torno, San Isidro.
Barriadas Rurales	7.648	Cuartillos, Majarromaque, Mesas de Asta, Gibalbín, El Portal, La Ína, Rajamancera, Lomopardo, Los Albarizones, Torremelgarejo, La Inmaculada, Las Quinientas, La Corta, La Guareña, El Mojo, Gallardo, Las Tablas, Polila.
Diseminados	359	El Solete, Macharnudo, Casablanca, Fuente Rey, Los Isletes, La Jarda, Charco de los Hurones.

En cuanto a la **configuración física del territorio**, en el Término Municipal se distinguen dos grandes espacios, la campiña, en los alrededores del núcleo urbano, y la sierra, situada al este del término.

La sierra este ofrece un paisaje montañoso con altitudes que alcanzan los 1000 metros sobre el nivel del mar, mientras que la campiña presenta un paisaje ondulado con pendientes que raramente superan el 15% en el que se diferencian la campiña propiamente dicha de las llanuras y de las vegas aluviales con el Río Guadalete como configurador principal del paisaje.

En cuanto a los **agrosistemas** presentes en el término municipal, su complejidad hace que aparezcan unidades tan distintas como las siguientes:

La campiña de secano cubre la mayor parte del territorio, predominando en las zonas ubicadas al norte del núcleo urbano de Jerez de la Frontera, entre el límite con la provincia de Sevilla y los márgenes del Guadalete.

Las Vegas de regadío se ubican en los márgenes del río Guadalete y en la zona existente al noreste de Jerez, entre ésta y la Sierra de Gibalbín (antiguo brazo del Guadalquivir).

Se trata de un paisaje llano, con pendientes por debajo del 3%, fuertemente modificado por la acción humana debido a su puesta en riego.

El viñedo, aunque es uno de los elementos que identifican a Jerez, este tipo de aprovechamientos sólo se encuentra en manchones dispersos, sobre todo, en la zona noroccidental del término (al oeste de la carretera N-IV), si bien también puede encontrarse en el entorno de Cuartillo y Gibalbín.

Los pastizales, dentro de estos espacios se engloban todas las zonas con suelos de escasa aptitud agrícola. Sin embargo, desde un punto de vista ecológico y paisajístico, cabe distinguirse dos unidades paisajísticas: las marismas y los suelos triásicos.

Las marismas se ubican, en un ramal que desciende hacia el sur, desde Trebujena hasta la zona sur de la ciudad, conformando un paisaje de carácter llano. Sus suelos son salinos como consecuencia de su origen: la colmatación de los antiguos esteros del estuario del Guadalete.

Los suelos triásicos ocupan una importante mancha al sur del municipio y en los alrededores de Estella del Marqués y el circuito de velocidad. El material que mejor caracteriza este tipo de suelos es el yeso, que le confiere una pobre aptitud agraria. El paisaje es fuertemente ondulado, dando lugar incluso a escarpes que destacan entre el paisaje alomado circundante.

Los Montes surgen a medida que nos adentramos en las tierras al este del territorio de actuación, el paisaje se va haciendo cada vez más escarpado, hasta llegar al extremo oriental, en el límite con la provincia de Málaga, donde se dan altitudes superiores a los mil metros.

Esta zona se caracteriza por su aprovechamiento forestal, destacando el monte alcornocal como principal fuente de riqueza, y ganadero. Asimismo, es destacable su elevado valor ecológico (se encuentra dentro del Parque Natural de los Alcornocales), constituyendo uno de los mejores ejemplos de bosque mediterráneo de toda la península ibérica.

A la vista de esos sucintos datos y la información del Medio Rural que se incluye en el documento, debemos concluir que la dimensión y el carácter de ordenación territorial que debe tener la Revisión, son fundamentales, pese a que la realidad diaria nos ponga de manifiesto la extrema dificultad con la que se encuentran los municipios a la hora de abordar esa ordenación territorial, al incidir en temas y aspectos ajenos a su competencia, y al existir una secular tradición de casi nula coordinación y cooperación institucional a este respecto.

- **Análisis de la Ciudad producida**

Este análisis se llevaba a cabo pormenorizando la Implantación del núcleo principal así como el modelo funcional y territorial, tratando de llevar a cabo una reflexión, basada en hechos constatables, sobre la ciudad a la que ha dado lugar la puesta en práctica y el desarrollo del planeamiento vigente, lo que nos ha permitido en gran medida encontrar las claves correctas para la intervención que se pretende con el nuevo plan.

- **La periferia, caracterización de las zonas de contacto del núcleo con el entorno.**

Se trataba de llevar a cabo la identificación de las áreas de estudio periféricas que emanan del análisis de desarrollo del planeamiento y la ciudad producida, y se constituyen en zonas donde es mas que evidente la tensión entre lo urbano, (lo construido), y lo rústico, siendo por ello urgente que el proceso de nueva ordenación urbanística abierto proceda a una reflexión sobre sus posibilidades de desarrollo en los próximos años, y como debe producirse este desarrollo en función de su estado actual, su clasificación en el PGM vigente, sus valores naturales o paisajísticos si los hubiere, su accesibilidad respecto al sistema viario y facilidad de integración en la ciudad existente, sus puntos débiles en cuanto a impactos negativos o su grado de peligro de expansión de la edificación incontrolada que impediría un desarrollo futuro con unos mínimos estándares de calidad urbana.

- **La renovación urbana: identificación de las áreas de intervención interiores.**

A la vista de los resultados obtenidos del análisis de la realidad urbana efectuado, era posible llevar a cabo un primer proceso abierto de identificación de estas áreas de intervención en el interior de la ciudad consolidada, ya sea por tratarse de vacíos urbanos, de zonas de edificación obsoleta o en mal estado, de barriadas con carencias de infraestructuras o incidencias análogas, entendiendo que la redacción de la Revisión debe contribuir a restablecer y asegurar los equilibrios sociales y espaciales de la ciudad, estando obligada en la ciudad consolidada a desempeñar su cometido propio, asumiendo su cuota de responsabilidad, y no sólo desde la perspectiva de que estas políticas sectoriales precisan de un referente de ordenación del territorio para ser eficaces sino también porque debe asumir un papel de identificación de áreas urbanas que precisan una segunda oportunidad.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nos encontramos pues que frente a las construcciones que los grandes propietarios realizaban dentro de sus explotaciones y aquellas otras que el INC planificaba en las zonas que colonizaba

mediante poblados o diseminados, surgen otras espontáneas y progresivas de muy distinto carácter, construidas por jornaleros que accedían de forma temporal a un trabajo agrícola.

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

- **Conclusiones del II Plan Estratégico de la Ciudad**

Como documento que debe marcar los retos a asumir por la ciudad en los próximos años, y que el nuevo plan general deberá recoger, incluyendo determinaciones y decisiones desde el ámbito urbanístico que permitan llevar a cabo estos retos.

- **Conclusiones de la Agenda Local XXI de Jerez.**

Que de manera análoga a lo ya expuesto para el Plan Estratégico, debe impregnar el documento del Plan General de una manera transversal, dotándolo de la necesaria coherencia con estos otros hitos de la planificación sectorial a escala urbana.

1.5. RESULTADOS DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

1.5.1. Preavance

La redacción de un preavance como paso previo a la revisión de un plan general no es un trámite obligatorio para la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), sin embargo forma parte de la cultura urbanística instaurada en Jerez, de manera que en el proceso de redacción del Plan vigente, la GMU ya formuló un documento de preavance.

La Gerencia Municipal de Urbanismo ha realizado un enorme esfuerzo por transmitir a la ciudadanía la filosofía, contenidos y objetivos del documento de Preavance, llevando a cabo un amplio proceso de participación ciudadana que permita consensuar el Jerez del futuro durante el proceso de revisión de PGOU.

A continuación se ofrece una cronología con los acontecimientos más significativos que marcaron el debate público sobre el Preavance del PGOU.

- [Presentación del Documento de PREAVANCE - Sala Compañía, 3 de marzo de 2005](#)
- [Publicación del Preavance del PGOU en Internet](#)
- [Inauguración de la exposición del Preavance del PGOU - Antiguo Convento de San Agustín, 31 de mayo de 2005](#)
- [Ronda de encuentros con colectivos sociales y vecinales de la ciudad para explicarles el documento del Preavance del Plan](#)

En esta ronda participaron más de 250 colectivos y asociaciones de los distritos sur, norte, centro, este y oeste de Jerez. La exposición del Preavance sirvió de marco para estos encuentros sociales vecinales en los que se insistió en la idea del Plan como “motor de desarrollo armónico de la ciudad” a la vez que un documento “que define la ciudad que dejaremos a las futuras generaciones”.

Se enviaron más de 300 cartas a los colectivos y asociaciones vecinales más representativas de la ciudad, convocándoles a estos encuentros (anexo 2).

- Colectivos del distrito Norte: Día 14 de Junio a las 18:00 Horas
- Colectivos del distrito Sur: Día 15 de Junio a las 18:00 Horas
- Colectivos del distrito Este: Día 16 de Junio a las 18:00 Horas
- Colectivos de distrito Centro: Día 21 de Junio a las 18:00 Horas
- Colectivos de distrito Oeste: Día 23 de Junio a las 18:00 Horas
- Federación de Asociaciones de Vecinos: Día 30 de junio

- [Ronda de contactos con la zona rural para informar del Preavance](#)

En el caso de la zona rural, se convocaron a los alcaldes pedáneos, que serían los encargados de trasladar a sus vecinos las propuestas que el nuevo PGOU podría incluir respecto a sus respectivos núcleos.

El calendario de reuniones fue el siguiente:

- 1 de junio: Roque Valenzuela, La Barca de la Florida
- 7 de junio: Blas Moreno. Estella del Marqués
- 15 de junio: Manuel Bertolet. Torrecera
- 12 de julio: Antonio Ramos. San Isidro del Guadalete
- 13 de julio: Javier Contreras. Nueva Jarilla

A continuación se relacionan colectivos y asociaciones vecinales, culturales y sociales de la ciudad, solicitándoles su participación haciendo propuestas y sugerencias:

Distrito	Asociación
Centro	Asociación Club Balonmano Jerez
Centro	Asociación Deportiva " Peña Despojados Xerecista"
Centro	Asociación Deportiva "APA San Juan Bosco"
Centro	Asociación Deportiva "Club Ciclista Andalucía"
Centro	Asociación Deportiva "Club de Atletismo Chapín"
Centro	Asociación Deportiva "Guadalete Jerez"
Centro	Asociación Deportiva "Jerez Club de Golf"
Centro	Asociación Deportiva "La Salle Buen Pastor"
Centro	Asociación Deportiva "Mundo Nuevo"
Centro	Asociación Deportiva Club Jerezano de Boxeo "Don Príncipe"
Centro	Asociación Deportiva Club Montañero "Sierra del Pinar"
Centro	Asociación Deportiva Grupo Investigación Espeleológicas (G.I.E.X.)
Centro	Asociación Deportiva La Salle Mundo Nuevo
Centro	Asociación Juventud Jerez Industrial C.F.
Centro	Asociación Socio Deportiva Cultural "Abodecu"
Centro	Club Deportivo " Pozo de la Víbora"
Centro	Club Deportivo de Minusválidos de Jerez
Centro	Federación de peñas Xerecistas " Nueve de Septiembre"
Centro	Peña Alfil de Ajedrez
Centro	Peña Motera "Los Diablos"
Centro	Squash Club Jerez Sports Centre de Corredores de Fondo
Centro	A. De Lesbianas, Gays, bisexuales y transexuales de Jerez "JEREZLESGAY"
Centro	Asociación de Amas de Casa, Consumidores y Usuarios "Virgen de Guía"
Centro	Asociación de Mujeres " M de Mujer"
Centro	Asociación de Mujeres "Almara"
Centro	Asociación de Mujeres "Manos Abiertas hacia el Futuro"
Centro	Asociación de Mujeres "Racimo"
Centro	Asociación de Mujeres por el Empleo
Centro	Asociación de Mujeres por la Igualdad "Odisea"
Centro	Asociación de Mujeres Separadas y Divorciadas "El Comienzo"
Centro	Comunidad de Viudas "Nuestra Señora de la Merced"
Centro	Asociación Juvenil "Nuestro Padre Jesús Despojado"
Centro	Asociación Juvenil "Amigos de Todos"
Centro	Asociación Juvenil "Dragom"

Distrito	Asociación
Centro	Asociación Juvenil "Embajadores de Cristo"
Centro	Asociación Juvenil "Grupo Deseo"
Centro	Asociación Juvenil "Instituto Conservación y Cuido de la Vida"
Centro	Asociación Juvenil "Salle Joven" de Andalucía (Jerez)
Centro	Asociación Juvenil Cultural "Tras el Trapo"
Centro	Asociación Juvenil Grupo de Montaña "Alta Ruta"
Centro	Asociación Juvenil Otaku Shin(A. de Manga, Anime y Cultura Japonesa)
Centro	Delegación Diocesana del Movimientos Scout Católico
Centro	Asociación de Vecinos. "Alameda"
Centro	Asociación de Vecinos. "Al-Andalus"
Centro	Asociación de Vecinos. "Aspiraciones"
Centro	Asociación de Vecinos. "Centro Histórico"
Centro	Asociación de Vecinos. "Cruz Vieja"
Centro	Asociación de Vecinos. "La Muralla"
Centro	Asociación de Vecinos. "Madre de Dios"
Centro	Asociación de Vecinos. "Pozo de la Víbora"
Centro	Asociación " Kalahari"
Centro	Asociación "Las Siete Marmitas", de formación Integral y mediación Social.
Centro	Asociación "Solera y Solidaridad"
Centro	Asociación "Taller de Paz"
Centro	Asociación Andaluza de Emigrantes Retornados "Plus Ultra"
Centro	Asociación Asamblea Cristiana
Centro	Asociación Brote de Vida
Centro	Asociación Cáritas Diocesanas de Jerez
Centro	Asociación de Amigos del Proyecto Hombre "Aprohom"
Centro	Asociación de Enfermos Mentales (Afemen)
Centro	Asociación de Familiares y Amigos del Toxicómano "Cometa"
Centro	Asociación de Familias del Centro Español de Solidaridad Jerez (AFACESJE)
Centro	Asociación de Jubilados y Pensionistas "Santa Rita de Cassia"
Centro	Asociación de Minusválidos "La Calesa"
Centro	Asociación de Sordos "Nuestra Señora de la Merced"
Centro	Asociación Jerez Pro-Vida
Centro	Asociación Jerezana "El Tabernáculo", Atención al Toxicómano, Ayuda e Integración del Marginado.
Centro	Asociación Jerezana Parados Mayores de 40 Años (PM-40)
Centro	Asociación Jesús Abandonado (Albergue San Álvaro)
Centro	Asociación Madre Coraje (Comité de Solidaridad con Perú)
Centro	Asociación para la Inserción Sociolaboral "Servihogar"
Centro	Asociación Promoción y Desarrollo (Proyde)
Centro	Asociación Voluntariado Libre
Centro	Centro de Atención de Inmigrantes "CEAIN"
Centro	Colectivo Educación Social y No Violencia "Buena Espina"
Centro	Coordinadora para la Prevención de Drogodependencias "Renacer"
Centro	Federación de Organizaciones Andaluzas de Mayores " FOAM"
Centro	Federación Interdiocesana Andaluza del Movimiento Scout Católico
Centro	Movimiento Hermandades del Trabajo
Este	Asociación "Tenis Jerez"

Distrito	Asociación
Este	Asociación Club Fútbol San José Obrero
Este	Asociación Deportiva Club Baloncesto "Juventud Jerez"
Este	Asociación Deportiva " C.D. Patinaje Jerez"
Este	Asociación Deportiva "Chapín Fútbol Club Alternativa"
Este	Asociación Deportiva "Club Baloncesto Tartessos"
Este	Asociación Deportiva "Club Ciclista Dos Ruedas"
Este	Asociación Deportiva "Club Ciclista Jerez"
Este	Asociación Deportiva "Club Voleibol Jerez"
Este	Asociación Deportiva "COPAD-AFANAS"
Este	Asociación Deportiva "Distrito Asunción"
Este	Asociación Deportiva "Jerez Fútbol Club Alternativa"
Este	Asociación Deportiva "Marathón Jerez"
Este	Asociación Deportiva "Pueblo Nuevo"
Este	Asociación Deportiva Amigos de la Cruz Roja Jerez
Este	Asociación Deportiva Club Deportivo "Asunción"
Este	Asociación Deportiva-cultural "Avenida de Arcos"
Este	Asociación Jerezana de Atletas Veteranos
Este	Asociación Unión Deportiva "La Pita"
Este	Club Deportivo "Pago San José-Jerez"
Este	Deportes Distrito La Granja
Este	Jerez Atlético FC (Jerez Atlético Estella)
Este	Asociación de Mujeres Unidas contra La Violencia Doméstica
Este	Asociación Socio Cultural "Mujeres sin Fronteras"
Este	Asociación de Familias y Mujeres Agricultoras (Afamar)
Este	Asociación de Mujeres "Jerezanas con Arte"
Este	Asociación de Mujeres " El Pino Grande"
Este	Asociación de Mujeres "Belsai"
Este	Asociación de Mujeres "Flores del Pelirón"
Este	Asociación de Mujeres "La Esperanza"
Este	Asociación de Mujeres "María Zambrano"
Este	Asociación de Mujeres "Mujer y Salud"
Este	Asociación de Mujeres "Trabajo y Alegría"
Este	Asociación de Mujeres "Zona Este" (AMZE)
Este	Asociación de Mujeres Jerezanas "Bernarda Alba"
Este	Asociación de Mujeres Jerezanas Solidarias
Este	Asociación de Mujeres VO.DE.MU.
Este	Asociación de "Mujeres Por la Innovación"
Este	Asociación Cultural "Movimiento contra la Intolerancia"
Este	Asociación Cultural Juvenil "Animaeduca"
Este	Asociación Juvenil " Animación a la Lectura Legends"
Este	Asociación Juvenil " El Duende Animación"
Este	Asociación Juvenil "Sur Radio"
Este	Asociación Juvenil Cultural "La Inspiración"
Este	Asociación de Vecinos. "Atlántico"
Este	Asociación de Vecinos. "Barrio Nuevo"
Este	Asociación de Vecinos. "El Almirante"
Este	Asociación de Vecinos. "El Pinar de Jerez"

Distrito	Asociación
Este	Asociación de Vecinos. "Federico García Lorca"
Este	Asociación de Vecinos. "Jerexita"
Este	Asociación de Vecinos. "La Canaleja"
Este	Asociación de Vecinos. "La Esperanza" (La Pita)
Este	Asociación de Vecinos. "La Integración"
Este	Asociación de Vecinos. "La Jerezana"
Este	Asociación de Vecinos. "La Macarena"
Este	Asociación de Vecinos. "La Marquesa"
Este	Asociación de Vecinos. "La Prosperidad" (San José Obrero)
Este	Asociación de Vecinos. "La Rosaleda"
Este	Asociación de Vecinos. "La Unión" (San José Obrero)
Este	Asociación de Vecinos. "La Yedra de Pinosolete"
Este	Asociación de Vecinos. "Llamarada"
Este	Asociación de Vecinos. "Los Alunados"
Este	Asociación de Vecinos. "Los Andenes"
Este	Asociación de Vecinos. "Los Llanos"
Este	Asociación de Vecinos. "Los Ríos"
Este	Asociación de Vecinos. "Los Viñedos "
Este	Asociación de Vecinos. "Los Zodiacos"
Este	Asociación de Vecinos. "Manuel de Falla"
Este	Asociación de Vecinos. "María Auxiliadora"
Este	Asociación de Vecinos. "Nazaret" (AVENA)
Este	Asociación de Vecinos. "Olimpya"
Este	Asociación de Vecinos. "Pago San José"
Este	Asociación de Vecinos. "Parque del Retiro"
Este	Asociación de Vecinos. "Prindel"
Este	Asociación de Vecinos. "Pueblo Nuevo"
Este	Asociación de Vecinos. "Sagrado Corazón de Jesús"
Este	Asociación de Vecinos. "Sector 10"
Este	Asociación de Vecinos. "Tharsis"
Este	Asociación Acción Solidaria con los Pueblos Oprimidos (Aspo)
Este	Asociación Cultural de Mayores "Los Amigos del Baile"
Este	Asociación de Ayuda a Minusválidos Psíquicos "Afanas"
Este	Asociación de discapacitados Físicos de Jerez "ADIFI"
Este	Asociación de Pensionistas de la 3ª Edad "El Abuelo"
Este	Asociación de Pensionistas Princi Jerez (Club Petanca)
Este	Asociación Desarrollo y Solidaridad
Este	Asociación Jerezana de Amigos del Pueblo Saharaui "Amirai"
Este	Asociación Juvenil Colectivo de Educación en el Tiempo Libre "Bululú"
Este	Asociación Juvenil Colectivo de Educadores en Barrio "Arrabal" (CEBA)
Este	Asociación para la Deficiencia de Crecimiento y Desarrollo (Adac-Andalucía)
Este	Asociación Proyecto Social Solidario "Raíz"
Este	Asociación Puertas Abiertas Pro Afectados de la Droga
Este	Asociación Secretariado Prosuburbio La Granja
Este	Colectivo de la Tercera Edad, Jubilados y Pensionistas "Zona Este"
Norte	Asociación C.D. Hockey Jerez
Norte	Club Deportivo "Altillo Unión Deportiva"

Distrito	Asociación
Norte	Asociación Deportiva "AFIN" (asociación de aficionados industrialista)
Norte	Asociación Deportiva "Policía Local de Jerez"
Norte	Asociación Deportiva "Real Aero-Club Jerez"
Norte	Asociación Deportiva Cultural " Piscinas El Almendral"
Norte	Asociación Deportiva Motera "Custon Cherokee Jerez"
Norte	Asociación Veteranos Xerez C.D.
Norte	C.D. San Ginés Balompié
Norte	Club de Rugby Jerez
Norte	Asociación de Mujeres "Agustina de Aragón"
Norte	Asociación de Mujeres "María del Carmen Requejo"
Norte	Asociación de Mujeres "Nueva Amistad"
Norte	Asociación Juvenil "Misiones de Jerez"
Norte	Asociación Juvenil Cultural "Los Colomitas"
Norte	Asociación Juvenil Ocio y Tiempo Libre "Aspace-Jerez"
Norte	Asociación de Vecinos. "Fátima"
Norte	Asociación de Vecinos. "Fraternidad"
Norte	Asociación de Vecinos. "José María Pemán"
Norte	Asociación de Vecinos. "Nuevo Mundo"
Norte	Asociación de Vecinos. "Rotonda de Hipercor-Palos Blancos " Jerez Norte"
Norte	Asociación de Mediación y Atención a la Familia "Promedia" (MEDIANTE)
norte	Asociación e Innovación Social " AIIS"
Norte	Asociación Manos Unidas
Oeste	Asociación Agrupación Ciclista Xerez
Oeste	Asociación Club Deportivo Gimnasia Rítmica Jerez
Oeste	Asociación Deportiva "Atlético Los Naranjos"
Oeste	Asociación Deportiva "Club Atletismo Lorente"
Oeste	Asociación Deportiva "Club Colombófilo Jerezano de Palomas Mensajeras"
Oeste	Asociación Deportiva "Club Deportivo Don Bosco Jerez"
Oeste	Asociación Deportiva "Club Natación Jerez"
Oeste	Asociación Deportiva "Club Paquete Unión Deportiva"
Oeste	Asociación Deportiva "Entre Amigos"
Oeste	Asociación Deportiva "Icovesa"
Oeste	Asociación Deportiva "Jerez Baloncesto Femenino"
Oeste	Asociación Deportiva "Marianistas"
Oeste	Asociación Deportiva "Zona Oeste"
Oeste	Asociación Deportiva Club Tenis de Mesa Jerez
Oeste	Asociación Deportiva Euro Jerez Fútbol Sala
Oeste	Asociación Deportiva Kyu-Dan
Oeste	Asociación Deportiva "Club Nacional del Perro Ratonero Bodeguero Andaluz"
Oeste	Asociación San Benito C.F.
Oeste	Club Jerezano de Petanca 3ª Edad
Oeste	Sociedad Deportiva de "Caza y Pesca de Jerez"
Oeste	Asociación de Mujeres "Almijar"
Oeste	Asociación de Mujeres "Antonio Jaén"
Oeste	Asociación de Mujeres "La Serrana"
Oeste	Asociación de Mujeres "Mama Margarita"
Oeste	Asociación de Mujeres "Pincelada de Colores"

Distrito	Asociación
Oeste	Asociación de Mujeres "Sol y Luna de San Benito"
Oeste	Asociación Centro de Tiempo Libre "Las Torres"
Oeste	Asociación Centro Juvenil "Perpetuo Socorro"
Oeste	Asociación Centro Juvenil Futuro Abierto
Oeste	Asociación Juvenil "Centro de Promoción Social Encuentro"
Oeste	Asociación Juvenil "Club de Ocio y Tiempo Libre Safa"
Oeste	Asociación Juvenil "Esther Valenzuela"
Oeste	Asociación Juvenil Club de Tiempo Libre "Burbuja"
Oeste	Asociación Sociocultural JAUJA(educación para desarrollo)
Oeste	Asociación de Vecinos. "Álvar Núñez"
Oeste	Asociación de Vecinos. "Bellos Horizontes"
Oeste	Asociación de Vecinos. "El Barranco"
Oeste	Asociación de Vecinos. "Icovesa"
Oeste	Asociación de Vecinos. "Juan XXIII"
Oeste	Asociación de Vecinos. "La Alternativa"
Oeste	Asociación de Vecinos. "La Cruz Colorada"
Oeste	Asociación de Vecinos. "La Plata"
Oeste	Asociación de Vecinos. "La Venencia"
Oeste	Asociación de Vecinos. "Libertad"
Oeste	Asociación de Vecinos. "Nuestra Señora de Belén"
Oeste	Asociación de Vecinos. "Nuevos Tiempos"
Oeste	Asociación de Vecinos. "Pedro Palma"
Oeste	Asociación de Vecinos. "San Juan de Dios"
Oeste	Asociación de Vecinos. "San Nicolás"
Oeste	Asociación de Vecinos. "Verde Esperanza"
Oeste	Coordinadora "Zona Oeste"
Oeste	Coordinadora Ciudadana " Salud y Esperanza"
Oeste	Federación de Asociaciones de vecinos " Jerez Urbana y Rural"
Oeste	Federación Local de Asociaciones de Vecinos "Solidaridad"
Oeste	Asociación "Nueva Frontera"
Oeste	Asociación "Pro Derechos Humanos de Andalucía"
Oeste	Asociación (Caravana por la Paz)
Oeste	Asociación Minusvalía Profesional 55% de Jerez de la Fra.
Oeste	Asociación Socio- Sanitaria "Seima"
Oeste	Asociación Solidaridad Jerezana (SOJE)
Oeste	Asociación "Esperanza para Mozambique " de solidaridad con el suburbio de Munhava (Beira)
Oeste	Hermanidad de Donantes de Sangre de la Seguridad Social de Jerez
Sur	Asociación Club de Tiro "Team Jerez"
Sur	Asociación Deportiva "Billar C.F."
Sur	Asociación Deportiva "Club Arqueros Carcaj"
Sur	Asociación Deportiva "Columbicultora de palomos de raza Sherry"
Sur	Asociación Deportiva "Constitución F.S."
Sur	Asociación Deportiva "Liberación C.F."
Sur	Asociación Deportiva "Nazaret"
Sur	Asociación Deportiva "Unión Local de Fútbol Sala"
Sur	Asociación Deportiva "Upace -Jerez"

Distrito	Asociación
Sur	Asociación Deportiva Club de Fútbol Federico Mayo
Sur	Asociación Deportiva Jerez Industrial Club de Fútbol
Sur	Asociación Deportiva Recreativa "Club Puerta del Sur"
Sur	Asociación Peña La Potera
Sur	Club Deportivo "Andalucía Jerez"
Sur	Club Deportivo Zona Sur
Sur	Asociación de Mujeres "La Buena Armonía"
Sur	Asociación de Mujeres "Las Niñas El Futuro de San Rafael"
Sur	Asociación de Mujeres "Luisa Isabel Álvarez de Toledo" D Medina Sidonia
Sur	Asociación de Mujeres" La Constitución II"
Sur	Asociación Juvenil Cristiana "San Pablo Apóstol"
Sur	Asociación Juvenil "Kutrepop"
Sur	Asociación Juvenil "Nuestro Padre Jesús de las Lagrimas"
Sur	Asociación Juvenil Cultural "Nuestro Padre Jesús de la Sangre en el Monte Calvario"
Sur	Asociación de Vecinos. "Andalucía"
Sur	Asociación de Vecinos. "Apóstol San Pablo"
Sur	Asociación de Vecinos. "Azul y Blanca"
Sur	Asociación de Vecinos. "El Mirador"
Sur	Asociación de Vecinos. "Ermita de Guía"
Sur	Asociación de Vecinos. "Jerez 2000"
Sur	Asociación de Vecinos. "Las Tres Caídas"
Sur	Asociación de Vecinos. "Nuestra Señora de la Estrella"
Sur	Asociación de Vecinos. "Nuestro Barrio"
Sur	Asociación de Vecinos. "Playas San Telmo"
Sur	Asociación de Vecinos. "Plus Ultra"
Sur	Asociación de Vecinos. "Progresur"
Sur	Asociación de Vecinos. "Puertas del Sur"
Sur	Asociación de Vecinos. "Torresoto e Hijueta de las Coles"
Sur	Asociación de Vecinos. "Verde y Blanca"
Sur	Coordinadora Zona Sur "EXISTE"
Sur	Asociación de Padres de Niños Autistas de Cádiz
Sur	Asociación de Pensionistas "Centro de Mayores La Constitución"
Sur	Asociación de Pensionistas de la 3ª Edad "El Chiquitín"
Sur	Asociación Secretariado Pro- Suburbios "San Telmo"
Sur	Cruz Roja Española

Igualmente, se relacionan los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos con relevancia o incidencia territorial, a los cuales se han remitido ejemplares del Pre-avance, a fin de que pudieran formular cuantas observaciones y aportaciones estimaran oportunas en el ámbito de los asuntos de su competencia:

- Dirección General de Urbanismo – Junta de Andalucía
- Delegación Provincial Consejería de Cultura en Cádiz
- Demarcación de Carreteras del Estado – Unidad de Carreteras en Cádiz
- Delegación Provincial Consejería de Medio Ambiente en Cádiz

- Secretaría de Estado de Infraestructura y Transportes en Madrid
- Dirección General de Aviación Civil en Madrid
- Dirección General de Ferrocarril y Transportes por Carretera en Madrid
- Dirección General de Carreteras en Madrid
- Delegación Provincial Consejería Obras Públicas y Transportes en Cádiz
- Asociación de Promotores Inmobiliarios de Cádiz

Así mismo, se han recibido aportaciones de los siguientes Organismos:

- Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental de Sevilla
- Aeropuertos Españoles y Navegación Aérea
- Demarcación de Carreteras del Estado en Cádiz
- Dirección General de Ferrocarril y Transportes por Carretera en Madrid

APORTACIONES AL PREAVANCE DESDE ENTIDADES LOCALES

1) ELM NUEVA JARILLA

Objeto de la sugerencia: Incorporación de finca al proceso urbanístico como suelo urbano.

2) BARRIADA LA INA

Objeto de la sugerencia: Desarrollo urbanístico y mejora de urbanización para la Barriada, regularización de las viviendas, ampliación del suelo urbano, petición de subvenciones y ayudas para rehabilitación de viviendas, puesta en marcha de un Plan de Desarrollo Rural, elaboración de un Plan de Prevención de catástrofes naturales, eliminación de barreras, ordenación de la circulación y los aparcamientos, eliminación de coches abandonados, ordenación del mobiliario urbano, corrección de tendidos eléctricos, adquisición pública de terrenos de una vaquería, establecimiento de servicio de vigilancia, solucionar el problema del tráfico por la carretera, mejora del alcantarillado, eliminación de sobrecargas en la red de electricidad, mejoras en la red de telefonía, ordenación del transporte público, defensa y corrección de impactos naturales, ampliación de servicios sociales, mejora del campo de fútbol, ampliación del centro de salud, apertura de casa de la juventud y biblioteca pública, creación de escuela taller de construcción, construcción de piscina pública, construcción de un mirador paisajístico, protección de la EDAR, recuperación de la zona de Llanos de La Ina como pradera, arreglo de todos los caminos rurales, construcción de una ruta verde paralela al río, apertura de un camino público entre la Barriada y el Río, recuperación de las vías pecuarias, establecimiento de una ruta naturalística entre la Laguna de Medina y la Ribera del Guadalete, configuración de rutas turísticas aprovechando sitios históricos, transformación de explotación ganadera en centro hípico.

3) BARRIADA RURAL TORREMELGAREJO

Objeto de la sugerencia: Cambio de clasificación de no urbanizable a urbano de la finca de un vecino que hoy tiene terrenos de labor. Cambio de trazado de alineaciones en diversas calles cuya urbanización no se ajusta a lo recogido en el Plan.

RELATIVAS A SISTEMAS GENERALES

1) JOSÉ M. SOLERA DEL RÍO

Objeto de la sugerencia: Pide que se haga referencia al carril bici.

2) JOSÉ ALGECIRAS ÁLVAREZ

Objeto de la sugerencia: Pide mejorar la entrada a la ciudad por la Carretera Jerez-Los Barrios.

3) LUIS COPANO ORTIZ

Objeto de la sugerencia: Recuperar la idea del parque fluvial en torno al río Guadalete. Recuperación de restos arqueológicos. Actuaciones de mejora de la accesibilidad de personas de movilidad reducida.

4) JOSÉ MANUEL MOYA BENÍTEZ

Objeto de la sugerencia: Conexión de la Ronda Este con la rotonda del Porvenir. Renovación del pavimento de la calle Larga. Urbanización del río Guadalete con parques y jardines.

5) ECOLOGÍAS EN ACCIÓN-CÁDIZ

Objeto de la sugerencia: Petición de una red de carril bici.

6) ASOCIACIÓN DE VECINOS LA JEREZANA

Objeto de la sugerencia: Seguir incluyendo la apertura de vial prevista en la UE Olivar de Rivero hacia la Avenida de Arcos. Cerrar cinturón de Jerez por el sur. Equipamientos para el Olivar de Rivero. Recuperar vías verdes. Limpieza del río Guadalete. Nueva depuradora.

RELATIVAS A CUESTIONES MEDIOAMBIENTALES

1) MANUEL BLANCO GONZÁLEZ

Objeto de la sugerencia: Crítica a la proliferación de unifamiliares y a la velocidad. Petición de carril bici.

2) M^a ÁNGELES VARGAS SÁNCHEZ

Objeto de la sugerencia: Petición de carril Bici y aparcamientos para bicicletas.

Instalación de placas de energía solar en edificios.
Realización de un plan de recuperación del río Guadalete.
Freno del modelo de ciudad expansiva.

3) JOSÉ TRUJILLO MARTÍNEZ

Objeto de la sugerencia: Desarrollar el proyecto de vía verde.
Abandono de la política de jardines con grandes praderas.
Obligar a la instalación de placas solares.
Desarrollar un carril bici.
Recuperar el río Guadalete.

RELATIVAS A CAMBIOS DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO

1) MIGUEL REBUelta DEL PEDREDO

Objeto de la sugerencia: Desarrollo urbanístico de la Finca Santiago.

2) MIGUEL GRACIA DE TORRES

Objeto de la sugerencia: Desarrollo urbanístico de fincas en torno a Guadalcaçín.

3) LUIS LÓPEZ DE CARRIZOSA CABALLERO

Objeto de la sugerencia: Desarrollo urbanístico con Campo de Golf y viviendas de la finca Salto al Cielo.

4) MIGUEL SÁNCHEZ DELAGE

Objeto de la sugerencia: Desarrollo urbanístico de finca en la carretera de Sanlúcar.

5) M^a DEL CARMEN VICENTI GONZÁLEZ

Objeto de la sugerencia: Desarrollo urbanístico de finca en Montecastillo.

6) JOSÉ GÁLVEZ RODRÍGUEZ

Objeto de la sugerencia: Desarrollo urbanístico de finca en el Pago de Torrox.

7) ANDRÉS CAMPOS-GUERETA GÓMEZ

Objeto de la sugerencia: Cambio de clasificación a urbano de finca en la zona de Pago Solete Bajo.

8) JOSEFA ALGECIRAS FERNÁNDEZ

Objeto de la sugerencia: Desarrollo urbanístico de la zona de Montealegre Bajo.

9) JULIO MORELLO PIZARRO

Objeto de la sugerencia: Cambio a suelo urbano de la Cañada de Puerto Real.

10) JESÚS PÉREZ MORENO

Objeto de la sugerencia: Incorporación al suelo urbano de finca en la zona sur del Polígono El Portal.

11) FRANCISCA JIMÉNEZ GONZÁLEZ

Objeto de la sugerencia: Pide que se le den condiciones de edificaciones en las parcelas de titularidad privada de Cuartillos.

12) ANTONIO VARGAS PADILLA

Objeto de la sugerencia: Pide que se haga referencia a la zona de Prados de Montealegre y Los Garcíagos.

13) SALVADOR CALDERÓN CAPILLA

Objeto de la sugerencia: Pide el cambio de clasificación del suelo (de no urbanizable a urbano), de la zona de protección del Monasterio de la Cartuja.

14) AURORA MARTÍNEZ DEL CERRO

Objeto de la sugerencia: Pide el cambio de clasificación del suelo (de no urbanizable a urbanizable), de la finca El Torno, junto a Río Viejo.

15) JUAN MANUEL SILVA HUERTAS

Objeto de la sugerencia: Desarrollo urbanístico de la zona de Montealegre Alto.

16) ANTONIA GONZÁLEZ DE LA PAZ

Objeto de la sugerencia: Cambio de clasificación a urbano de parcela junto a La Teja.

17) JUAN VIDAL GARCÍA

Objeto de la sugerencia: Desarrollo urbanístico de finca en Torremelgarejo.

18) EDUARDO VERGARA (HNOS. MEDINA DÍEZ)

Objeto de la sugerencia: Desarrollo urbanístico de finca

19) JUAN PUIG PARIAS

Objeto de la sugerencia: Desarrollo urbanístico de la finca Carrizosa.

20) COPRODUR

Objeto de la sugerencia: Clasificación de su finca cercana al Parque Tecnológico como suelo de crecimiento del mismo.

21) MANUEL JOSÉ MAESTRE DOMECCQ

Objeto de la sugerencia: Desarrollo urbanístico de la Finca Río Viejo

22) JOSÉ M^a PÉREZ PACHECO Y OTROS

Objeto de la sugerencia: Pide el cambio de clasificación del suelo (de no urbanizable a urbano), de la zona de protección del Monasterio de la Cartuja.

23) MANUEL PERALTA FRAYAIA

Objeto de la sugerencia: Urbanización de Caulina.

RELATIVAS A CAMBIOS DE CALIFICACIÓN DEL SUELO (USOS)

1) FRANCISCO GILABERT DUARTE

Objeto de la sugerencia: Cambio de calificación a edificable de los huertos de interior de manzana en Majarromaque.

2) FRANCISCO ENRÍQUEZ, SA

Objeto de la sugerencia: Cambio de calificación a residencial de las naves existentes en el camino de Espera.

3) Empresa Municipal del Suelo (EMUSUJESA)

Objeto de la sugerencia: Cambio de uso de la parcela actualmente calificada como sistema general de espacios libres en el área de Rompecerones.

4) MANUEL MARTÍNEZ HERNÁNDEZ

Objeto de la sugerencia: Pide hacer edificable la zona de huertos privados en los interiores de manzana de Majarromaque.

5) JUAN MANUEL SILVA HUERTAS

Objeto de la sugerencia: Propuesta de nuevos usos para la antigua Estación de Autobuses.

6) TELEFÓNICA

Objeto de la sugerencia: Cambio de uso a residencial de inmuebles de la compañía calificados como equipamiento.

7) JOSÉ FRÍAS ANDRADES

Objeto de la sugerencia: Posibilidad de unifamiliar aislada en parcela en San José Obrero.

8) CRISTÓBAL NARANJO COCA

Objeto de la sugerencia: Cambio de uso a residencial de espacio libre en calle Republica Saharaui.

9) CARNALU, SL

Objeto de la sugerencia: Cambio de uso a residencial de equipamiento en calle Canto.

10) WILLIAMS & HUMBERT, SA

Objeto de la sugerencia: Cambio de uso a residencial de bodega en Carretera de Cartuja.

11) ARTURO PAZ COIRAS

Objeto de la sugerencia: Cambio de uso a residencial de finca en calle Pajarete.

12) INFIN PROYECTOS EMPRESARIALES

Objeto de la sugerencia: Cambio de calificación de Actividades Económicas a Residencial de las antiguas Bodegas Bobadilla en la carretera de Sanlúcar.

RELATIVAS A CAMBIOS DE ALINEACIÓN

1) INÉS SÁNCHEZ CRISTÓBAL

Objeto de la sugerencia: Regularización de alineaciones en la calle Pino de Torremelgarejo.

2) M^a JOSÉ VELASCO ZAMARREÑO

Objeto de la sugerencia: Cambio de alineación de un vial en la Barriada San Jerónimo para no afectar a una vivienda.

3) M^a TERESA DOMÍNGUEZ PANAL

Objeto de la sugerencia: Pide el cambio de alineación de un vial en la urbanización Villa Jardín, para que no afecte a su vivienda.

4) JUAN JOSÉ GÓMEZ ROMERO

Objeto de la sugerencia: Cambio de alineación en calle Españolito 1 de San Enrique.

- 5) CATALINA JIMÉNEZ VILARET
Objeto de la sugerencia: Cambio de alineación en finca de Residencial Villa Jardín.
- 6) ALFONSO DE YSASI MONTESQUIUT
Objeto de la sugerencia: Cambio de alineación propuesta en calle San Juan 1.
- 7) JUAN RAFAEL VILLANUEVA SÁNCHEZ
Objeto de la sugerencia: Cambio de alineación en una parcela de Torremelgarejo.
- 9) JESÚS M^a ÁLVAREZ LÓPEZ
Objeto de la sugerencia: Solicita eliminación del cambio de alineación propuesto en calle Barrera 20.
- 10) ASOCIACIÓN DE VECINOS PALOS BLANCOS
Objeto de la sugerencia: Solicitan el cambio de la alineación en la U.E 10.3 para ensanchar el Camino de Espera.

RELATIVAS A CAMBIOS DE CONDICIONES URBANÍSTICAS

- 1) FRANCISCO NÚÑEZ BENICIO
Objeto de la sugerencia: Aumento de alturas en fincas de calle Puerto.
- 2) EMPRESA MUNICIPAL DEL SUELO (EMUSUJESA)
Objeto de la sugerencia: Regulación de los aparcamientos subterráneos para residentes en la formativa urbanística.
- 3) INMACULADA DÍAZ BUZÓN
Objeto de la sugerencia: Pide eliminar la zona industrial existente en la calle Federico Chueca.
- 4) HOTEL JEREZ
Objeto de la sugerencia: Aumento de edificabilidad.

RELATIVAS A ELIMINACIÓN DE LA CATALOGACIÓN EN C.H.A

- 1) MANUEL PÉREZ VILLALBA
Objeto de la sugerencia: Eliminación de la catalogación de finca en calle Medina 10.

- 2) CALZADOS BONANZA
Objeto de la sugerencia: Eliminación del fuera de ordenación en finca de Plaza Esteve.
- 3) BAR LA VEGA
Objeto de la sugerencia: Eliminación del fuera de ordenación en finca de Plaza Esteve.
- 4) JUAN LUIS MONTERO SOLER
Objeto de la sugerencia: Eliminación de la catalogación de finca en calle Sancho Vizcaíno 20.

RELATIVAS A CUESTIONES DE URBANIZACIÓN

- 1) JOSÉ MANUEL VERA RENDÓN
Objeto de la sugerencia: Información sobre el Proyecto de Urbanización de la Laguna de Guadabajaque.
- 2) ROCÍO PEÑA SANTOS
Objeto de la sugerencia: Sugiere la peatonalización de la calle de calle Francos.
- 3) CRISTÓBAL GARCÍA PÉREZ
Objeto de la sugerencia: Pide que se planten pinos y algarrobos machos. Pide que haya menos acerado y más aparcamiento en las calles.
- 4) FRANCISCO GARCÍA CARRASCO
Objeto de la sugerencia: Mejora de la urbanización en la Laguna de Guadabajaque.
- 5) SALVADOR CABRERA MORENO
Objeto de la sugerencia: Facilitar el acceso público a finca en calle Luna de La Barca.
- 6) ASOCIACIÓN DE VECINOS LA JEREZANA
Objeto de la sugerencia: Encauzamiento del Arroyo de La Canaleja.

RELATIVAS A PETICIÓN DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA

- 1) SERAFÍN PÉREZ GALLARDO
Objeto de la sugerencia: Información sobre el sector 20 y El Portal.

- 2) MARCO O. ORTEGA GUERRA
Objeto de la sugerencia: Petición de información urbanística sobre zona de calle junto a su domicilio en Guadalcazín.
- 3) M^a ESMERALDA TRUJILLO RODRÍGUEZ
Objeto de la sugerencia: Petición de información urbanística de varias zonas de la ciudad.
- 4) DAVID PERDIGONES VARGAS
Objeto de la sugerencia: Pide información sobre lo que significan los términos “suelo urbano no consolidado” y “suelo no desarrollado”.
- 5) JUAN MELGUIZO PADIAL
Objeto de la sugerencia: Pide información urbanística sobre la calle Hijuela de la Platera.
- 6) JUAN RAFAEL VILLANUEVA SÁNCHEZ
Objeto de la sugerencia: Pide información urbanística sobre una parcela en Torremelgarejo.
- 7) ANTONIO CINTADO MEJÍAS
Objeto de la sugerencia: Pide información urbanística sobre las parcelas y proyecto de la Colonia de Caulina.

SIN RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO

- 1) FRANCISCO JAVIER HERRERO PÉREZ
Objeto de la sugerencia: Incremento de las inspecciones para detectar fraudes en las VPO.
- 2) HOTELES PALMERA PLAZA
Objeto de la sugerencia: Piden planos turísticos actualizados con nombres de calles.
- 3) FRANCISCA GAGO RUIZ Y OTROS
Objeto de la sugerencia: Piden que se hagan las gestiones ante la Junta de Andalucía para desafectar el suelo de la zona anterior de sus casas en La Barca que es Vía Pecuaria.
- 4) FRANCISCO JAVIER RODRÍGUEZ
Objeto de la sugerencia: Pide fotocopia de un área de análisis.

- 5) ASOCIACIÓN DE VECINOS PICADUEÑA ALTA
Objeto de la sugerencia: Piden fotocopia de un plano de la ciudad.
- 6) JOSÉ MARÍA GUERRERO PARRA
Objeto de la sugerencia: Pide fotocopias de documentos del Pre-Avance.

RESUMEN DE APORTACIONES CIUDADANAS AL PREAVANCE DEL PGOU

• Aportaciones desde Entidades Locales:	3
• Sistemas Generales:	6
• Cuestiones Medioambientales:	4
• Cambio de clasificación del suelo:	23
• Cambios de calificación (usos):	12
• Cambios de alineación:	10
• Cambio de condiciones urbanísticas:	4
• Eliminación de la catalogación en CHA:	4
• Cuestiones de urbanización:	7
• Petición de información urbanística:	7
• Cuestiones sin relación con el Planeamiento:	6

TOTAL 86

• Aportaciones de interés general:	13 (15%)
• Aportaciones de interés particular:	53 (62%)
• Aportaciones fuera de competencias del PGOU:	20 (23%)

1.5.2. Avance

- Acuerdo del Pleno aprobando de la exposición pública del AVANCE - 14 de noviembre de 2005.

El Pleno del Ayuntamiento de Jerez acordó aprobar la exposición pública de los trabajos de Avance de la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística por un plazo de dos meses, contados a partir del sábado 19 de noviembre, día de la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia. Durante ese plazo de tiempo, el Avance pudo ser consultado en la Oficina Técnica de Revisión del PGOU (situada en la calle Agustinos), y al documento pudieron realizarse propuestas y sugerencias.

El Avance en la Web - 23 de noviembre de 2005

El documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) puede ser consultado desde noviembre por todos los ciudadanos en la página web de la Gerencia Municipal de Urbanismo, www.urbanismo.jerez.es, o bien a través de un link en la web del Ayuntamiento, www.webjerez.com, lo que suponía la continuación del proceso participativo iniciado con la presentación y exposición pública del Preavance, y que culminará con la aprobación definitiva del nuevo Plan.

- Ronda de encuentros con colectivos sociales, económicos y vecinales
- Contactos con la zona rural
 - La Corta. 8 de febrero de 2006.
 - San Isidro del Guadalete. 13 de febrero de 2006.
 - La Ina y Lomopardo. 22 de febrero de 2006.
 - Asociación de Vecinos 'San Miguel del Chaparrito' 2 de marzo de 2006.
 - Cuartillos y Majarromaque. 30 de marzo de 2006.
- Comisión especial de revisión del PGOU

La comisión especial de revisión del Plan General de Ordenación Urbanística celebró entre los meses de abril y junio diversas reuniones para analizar el informe realizado por la Oficina técnica del Plan General en el que se establecía una valoración de las sugerencias presentadas tanto por particulares como por colectivos al documento de Avance del PGOU. Esta Comisión se ha encargado también de estudiar las sugerencias que plantean la posibilidad de cerrar convenios urbanísticos de planeamiento con la GMU.
- Exposición pública del avance
 - 15 de diciembre de 2005.

Se relacionan los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos con relevancia o incidencia territorial, a los cuales se han remitido ejemplares del Avance, a fin de que pudieran formular cuantas observaciones y aportaciones estimaran oportunas en el ámbito de los asuntos de su competencia:

- Dirección General de Urbanismo – Junta de Andalucía
- Delegación Provincial Consejería de Cultura en Cádiz
- Demarcación de Carreteras del Estado – Unidad de Carreteras en Cádiz
- Delegación Provincial Consejería de Medio Ambiente en Cádiz
- Secretaría de Estado de Infraestructura y Transportes en Madrid
- Dirección General de Aviación Civil en Madrid
- Dirección General de Ferrocarril y Transportes por Carretera en Madrid
- Dirección General de Carreteras en Madrid
- Delegación Provincial Consejería Obras Públicas y Transportes en Cádiz

Asimismo, se han recibido aportaciones de los siguientes Organismos:

- Ministerio de Fomento. Dirección General de Ferrocarriles

RESUMEN DE SUGERENCIAS AL AVANCE		
TOTAL	249	
Aportaciones desde entidades locales	12	4,82 %
Sistemas Generales	3	1,20 %
Cuestiones medioambientales	2	0,80 %
Cambios de clasificación del suelo	54	21,69 %
Cambios de calificación (usos)	25	10,04 %
Cambios de alineación	2	0,80 %
Cambio de condiciones urbanísticas	38	15,26 %
Eliminación de la catalogación en CHA	4	1,60 %
Cuestiones de urbanización	1	0,40 %
Peticiones de información urbanística	4	1,60 %
Cuestiones sin relación con el planeamiento	7	2,81 %
Propuestas de convenios	31	12,45 %
Modificaciones de las propuestas de ordenación del Avance	66	26,50 %
Pedanías	4	
Barriadas Rurales	7	
Asociaciones (Vecinos, Empresariales, Mujeres, Ecologistas)	22	
Comunidades de propietarios	10	
Personas físicas	126	
Personas jurídicas	57	
Dentro del núcleo principal	105	58 %
Fuera del núcleo principal	144	42 %

1.5.3 Documento adaptado al P.O.T.A.

Tras la aprobación por el Excmo. Ayuntamiento-Pleno el 25 de octubre de 2007 del documento del Plan General de Ordenación Urbanística adaptado al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, tal y como se indicaba en el Informe de Incidencia Territorial emitido por la Secretaría General de Ordenación del Territorio de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 29 de diciembre de 2006, se procede, con su publicación en BOP nº 217 de 12/11/07 y prensa de 14/11/07, a la exposición al público del documento, que estuvo acompañada de una intensa campaña informativa.

El resumen de esta campaña es el siguiente:

El nuevo PGOU fue aprobado inicialmente por el Pleno de Ayuntamiento el 25 de octubre de 2007, abriéndose oficialmente el plazo de información pública y de presentación de alegaciones el 14 de noviembre, plazo que contaba con una duración inicial de un mes. Coincidiendo precisamente con el inicio del plazo de información pública, la alcaldesa inauguró el mismo 14 de noviembre una exposición del documento en las oficinas del Plan General, situadas en el antiguo Convento de San Agustín.

Sin embargo, una semana antes de concluir el plazo inicialmente previsto para la información pública del nuevo Plan, la alcaldesa decide ampliar por un mes más el periodo de exposición pública del documento, dada la enorme expectación generada entre la ciudadanía y la amplia participación con la que el proceso de revisión-adaptación del nuevo PGOU estaba contando.

El día 8 de noviembre se presenta públicamente la Campaña de Comunicación que el Gobierno municipal diseña para dar a conocer el nuevo PGOU. La campaña informativa bajo el título 'Plan General de Ordenación Urbanística. Jerez entre todos', comienza el 14 de noviembre y finaliza el 14 de diciembre, coincidiendo con el periodo de información pública del documento y la exposición en el antiguo Convento de San Agustín.

Dicha campaña se difundirá durante el plazo de un mes, a través de la totalidad de los periódicos, las emisoras de radio y televisión locales.

Al margen de los anuncios en prensa, el Gobierno local edita un total de 1.000 carteles y 2.000 trípticos informativos, que se reparten por asociaciones de vecinos, centros cívicos y distintas dependencias municipales. Del mismo modo se aprovecha la red municipal de MUIPs para la colocación de cartelería, así como de otros espacios como vallas publicitarias, banderolas y anuncios en autobuses urbanos, invitando a la ciudad a acudir a la exposición del Plan y a participar en él.

Los distintos soportes utilizados para esta campaña se completan con la edición de un total de 4.000 DVDs que contienen el documento de revisión-adaptación del Plan, y el acceso al mismo a través de la página web del Ayuntamiento de Jerez (www.jerez.es). El número de visitas durante el mes de noviembre fue de 3.451; 1.760 durante el mes de diciembre y 1.076 hasta el 25 de enero. En total 6.287 personas han consultado el Plan vía internet.

Plan de Medios de Comunicación: Del 12 de noviembre al 14 de diciembre

- **Red de Vallas** distribuidas por todo Jerez
- **Vinilos en los autobuses.**

- **Spot de televisión** en Localia y en Onda Jerez.
- **Radio:** Inserción de cuñas en las diferentes emisoras locales; Radio Jerez, Onda Cero, La Cope y Canal Sur.
- **Periódicos:** Se inserta en los diarios locales; Diario de Jerez, Jerez Información, La Voz, un robo páginas a color el domingo 11 de noviembre y los domingos 18, 25 de noviembre, 2 y 9 de diciembre. Paralelamente se inserta en el Viva Jerez, una revista gratuita un faldón a color, durante cinco viernes consecutivos.



Faldón publicado en los diarios



Roba página y Valla publicitaria

El día 14 de noviembre comienza el plazo oficial de información pública y el periodo legal de presentación de alegaciones al nuevo PGOU y se inaugura la exposición del Plan en el antiguo convento de San Agustín.

Estuvo presente una representación de la sociedad jerezana, desde agentes económicos y sociales, promotores, empresarios y comerciantes, alcaldes y delegados de Alcaldía de las barriadas rurales, arquitectos y colectivos y asociaciones vecinales además de la propia Corporación municipal.

La exposición se compone de un total de 20 paneles explicativos y se puso a disposición de los visitantes varios equipos informáticos a través de los cuales se puede consultar el plan vía telemática, que complementa de este modo a la información impresa también presente.

INAUGURACIÓN DE LA EXPOSICIÓN





Durante los días que dura la exposición, técnicos de la Oficina de Planeamiento de la GMU atienden de forma personal e individualizada a los ciudadanos y ciudadanas que acuden al Convento de San Agustín con el objeto de solventar cualquier tipo de duda.

La citada exposición pública permanece abierta, en horario de mañana y tarde (de 10 a 14 horas y de 17 a 20 horas), hasta el 14 de diciembre, día en que concluyó igualmente el periodo de alegaciones. Las alegaciones y sugerencias al documento de Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana se puede presentar en el propio registro de la GMU, sito en edificio Los Arcos de la Plaza Arenal y en el registro de la Oficina de Atención al Ciudadano del Ayuntamiento en Calle Consistorio,15.

Posteriormente se decide ampliar un mes más el plazo de información pública del PGOU y la exposición permanece abierta hasta el 15 de enero. La exposición contó con un número de visitantes estimado en unas 500 personas.

No obstante, el nuevo PGOU también puede consultarse en la página web del Ayuntamiento de Jerez www.jerez.es, en la página web de la GMU www.urbanismo.jerez.es, o bien en www.pgou.jerez.es.

Paralelamente al periodo de exposición pública del documento de Aprobación Inicial del PGOU, y a la campaña de comunicación, el Gobierno municipal prevé una ronda de contactos económica y social, para la presentación del nuevo Plan.

Calendario la ronda de actos de presentación del PGOU

Día 13 de Noviembre:

- Agentes económicos y sociales presentes en la Mesa de Concertación de Jerez integrada por los sindicatos UGT Y CCOO, la Confederación de Empresarios de Cádiz.
- Consejo Económico y Social.
- Cámara de Comercio e Industria de Jerez.

Día 15 de noviembre: 40 promotores inmobiliarios de la ciudad en el Salón de Plenos del Ayuntamiento.

Día 19 de noviembre: Delegados de las barriadas rurales en la sede de la Gerencia de Urbanismo.

Día 21 de noviembre: Observatorio Turístico.

Día 22 de noviembre: Vecinos de la Barca de La Florida y el Grupo de Desarrollo Rural. En el acto celebrado en el Centro Cultural de la Barca, están presentes el alcalde de las pedanías, Roque Valenzuela y la delegada de Medio Rural, María del Carmen Martínez.

Día 27 de noviembre: Colectivos y vecinos del Distrito Norte.

Día 28 de noviembre: Delegado de Alcaldía de El Portal y de Torrecera.

Día 29 de noviembre: la Granja y las Delicias.

Día 30 de noviembre: Vecinos de El Torno.

Día 3 de diciembre: Vecinos de la Zona Sur.

Día 4 de diciembre: Vecinos Guadalcaçín

Día 5 de diciembre: Vecinos de Nueva Jarilla

Día 10 de diciembre: Vecinos de Estella.

Día 11 de diciembre: Vecinos de Icovesa.

Día 12 de diciembre: Vecinos de San Isidro del Guadalete.

Día 13 de diciembre: Consejo Sectoriales de Participación y a la Federación de Asociaciones de Vecinos Solidaridad.



Presentación a representantes Socio-Económicos



Presentación a Promotores inmobiliarios



Presentación a Barriadas Rurales



Presentación al Observatorio Turístico



Presentación a los vecinos de La Barca



Presentación al delegado Provincial de Obras Públicas, Pablo Lorenzo.



Presentación a los vecinos de El Torno



Presentación a los vecinos de Nueva Jarilla



Presentación a los vecinos de Caulina



Presentación a los vecinos de San Isidro del Guadalete



Presentación a los vecinos de Estella



Presentación a los vecinos de La Zona Sur



Presentación a los vecinos de la Zona Norte



Presentación al Delegado de Alcaldía de El Portal



Presentación a los vecinos de Icovesa



Presentación a los Consejos Sectoriales



Presentación a los vecinos de Torrecera



Presentación a los vecinos de la Granja

Alegaciones presentadas al Plan

La alcaldesa, Pilar Sánchez, acompañada del delegado de Urbanismo, Juan Pedro Crisol, presentan en rueda de prensa un balance de las alegaciones presentadas durante el periodo de exposición del Plan General de Ordenación Urbana, que se inicia el pasado 15 de noviembre de 2007 y concluye el 15 de enero de este año.

En total se han presentado 950 alegaciones, por lo que restadas las que repiten temática dan como resultado 934 alegaciones estimarían o rechazaría una Comisión de trabajo, integrada por la propia alcaldesa, el delegado de Urbanismo y técnicos municipales. Del 15 de noviembre al 15 de diciembre se presentaron un total de 504 y el segundo mes un total de 446.

- Partidos Políticos: El Partido Popular presentado un total de 25 alegaciones que incluyen asuntos tan variados como cambiar la clasificación de equipamientos privados a públicos caso de los terrenos aledaños al circuito y otras de corte social como la puesta en marcha de un centro de rehabilitación de tetrapléjicos. Por su parte el PSA presenta un total de 15 alegaciones, de las que 5 se relacionan con supuestos defectos de forma de procedimiento.
- Vecinos y particulares: Asociaciones y federaciones vecinales han presentado un total de 31 alegaciones, referidas principalmente a propuestas de equipamientos y zonas verdes y demandas de agua y luz en asentamientos dispersos. Se incluye también una petición de los vecinos de Chapín para que se traslade el botellódromo.
- Jerez rural: Los ayuntamientos de Guadalcaacín, Estella, Nueva Jarilla, Torrecera y las delegaciones de Alcaldía de Las Tablas Añina y El Polilla, Torremelgarejo, La Ina y Las Pacheas han pedido, entre otras cosas, mayor número de viviendas o suelo para actividades económicas.
- Promotoras y constructoras: Un total de 58 alegaciones de temática relativa al aumento de edificabilidad, permitir más usos residenciales o clasificar terrenos como urbanizables.
- Empresarios: Unos 80 empresarios, de grandes empresas y pymes, han presentado alegaciones de temática diversa y particular.
- Ecologistas: Han presentado un total de 140 alegaciones, de las que la mayoría se refieren al número de viviendas previstas en el Plan y otras relativas a la distribución de usos globales de suelo y la recuperación del río Guadalete.
- Ciudadanos particulares.

Una vez cerrado este periodo de exposición, una Comisión de trabajo, presidida por la alcaldesa, analiza las alegaciones presentadas con el fin de que en un corto espacio de tiempo pueda aprobarse de forma provisional el nuevo PGOU.

Tras esta campaña informativa y el período de exposición pública, que como ya se ha comentado se alargó durante dos meses, el resultado en cuanto a alegaciones ha sido el siguiente, agrupándose las mismas por grupos temáticos homogéneos:

AAVV/Comunidades	25	La Barca	10	Cuartillos	26
Delegaciones	1	El Torno	13	El Portal	3
C. Histórico	107	Estella	12	Gigalbín	32
Caulina	94	Guadalcaacín	6	Las Tablas	12
Montealegre II	36	La Ina	1	Mesas del Corral	29
Núcleo Jerez	109	Majarrromaque	3	Mesas Santa Rosa	5
No Urbanizable	44	Mesas de Asta	20	Las Pachecas	144
Normas	29	Nueva Jarilla	2	Jerez Rural	8
Reclasif./Recalif.	84	Torrecera	3	Tramitación	13
Sectores	45	Torremelgarejo	6	Varios	39
Santa María del Pino	28	Chaparrito	11	TOTAL	1000

El listado completo de las alegaciones presentadas con su interesado, asunto y tema generales es el siguiente, incluyéndose con la letra "R" las que no han podido aceptarse ni siquiera parcialmente.