



**Ayuntamiento de Jerez**  
Urbanismo

**MODIFICACIÓN PUNTUAL  
DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS  
DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA  
EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERÍA Nº22**

PLANEAMIENTO

**JULIO 2016**



Ayuntamiento de Jerez

Aprobado por Junta de Gobierno Local,  
en sesión de fecha

**29 jul 2016**

al particular part 61

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES  
URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA  
EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERÍA Nº22.**

El presente documento de Modificación Puntual de PGOU se redacta desde el Departamento de Planeamiento de la Dirección de Servicio de Gestión del Proceso Urbanístico de la Delegación de Urbanismo del Ayuntamiento de Jerez ante la propuesta de Inicio de Expediente, de 21 de julio de 2016, del Segundo Teniente de Alcaldesa del Área de Gobierno de Urbanismo, Dinamización Cultural, Patrimonio y Seguridad con relación a la solicitud de 30 de mayo de 2016 (REGURB: n.º 5841) de MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERÍA Nº22 "ANTIGUO CASINO JEREZANO, presentada por parte de las entidades mercantiles NOVOSINDA S.L.U. y KAIZEN Hoteles S.L., promotoras de la rehabilitación del edificio sito en calle Tornería n.º 22 para su destino a hotel.

En dicha solicitud, los promotores de la actuación, manifestaban la existencia de un error en la ficha de catalogación del PGOU que afecta a la finca C/ Tornería 22, y formulaban propuesta de modificación puntual de las determinaciones del PGOU y su catálogo de protección en lo concerniente a dicho inmueble, solicitando la consideración de la propuesta que formulaban y acompañaban con su solicitud, y solicitaban su trámite reglamentario hasta alcanzar su aprobación definitiva.

El documento se redacta en aplicación del Art. 31.3 de la ley 7/2002 de 17 de diciembre (LOUA) que reconoce a los particulares la potestad de presentación de propuestas o peticiones de modificaciones del Plan General de Ordenación Urbanística, así como en aplicación del Art. 31.1.A LOUA que confiere a los municipios la potestad de formulación de proyectos de cualesquiera instrumentos de planeamiento de ámbito municipal.

El presente documento se redacta incluyendo las propuestas y justificaciones aportadas por los promotores en el DOCUMENTO de MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERÍA Nº22 "ANTIGUO CASINO JEREZANO" que presentaron junto con la solicitud de su tramitación.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS  
DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERÍA**

 Ayuntamiento de Jerez  
Aprobado por Junta de Gobierno Local,  
en sesión de fecha

Nº 22.	<b>29 jul 2016</b>
--------	--------------------

al particular part 61

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS  
DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERÍA**

**ÍNDICE:**

- 1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA.**
- 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA: REVITALIZACIÓN URBANA Y RECUPERACIÓN PATRIMONIAL.**
  - 2.1. EL TURISMO URBANO: UN SECTOR ECONÓMICO ESTRATÉGICO EN AUGE.
    - A. INDICADORES BÁSICOS DEMOSTRATIVOS DEL AUGE DEL TURISMO URBANO.
    - B. FACTORES DE COMPETITIVIDAD PARA EL TURISMO URBANO.
  - 2.2. LA PROTECCIÓN, RECUPERACIÓN Y REVITALIZACIÓN FUNCIONAL DE LOS CENTROS HISTÓRICOS.
    - A. LA IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES TURÍSTICAS EN ÁREAS PATRIMONIALES.
    - B. ESTRATEGIAS URBANAS INNOVADORAS PARA UN TURISMO SOSTENIBLE EN ÁREAS PATRIMONIALES.
  - 2.3. LAS POTENCIALIDADES TURÍSTICAS DE JEREZ DE LA FRONTERA.
  - 2.4. EL FOMENTO DEL TURISMO PARA LA REVITALIZACIÓN FUNCIONAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE JEREZ DE LA FRONTERA: LA IDONEIDAD DE IMPLANTACIÓN DE UN HOTEL DE GRAN LUJO EN EL EDIFICIO DEL ANTIGUO CASINO JEREZANO.
- 3. CONTENIDO SUSTANTIVO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL: SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS Y AMPLIACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD EXISTENTE EN EL INMUEBLE DEL ANTIGUO CASINO JEREZANO.**
  - 3.1. EL INCENTIVO DE APROVECHAMIENTO: UN ARGUMENTO CLAVE PARA FOMENTAR LA RECUALIFICACIÓN DE LA CIUDAD CONSOLIDADA.
  - 3.2. EL INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD PROPUESTO. FUNDAMENTACIÓN Y DETERMINACIONES DE APLICACIÓN DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA.
  - 3.3. CESIONES DE SUELO CONFORME AL ART. 55.3 DE LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE.
    - 3.1.1. SUPERFICIE DE SUELO PARA DOTACIONES EN PROPORCIÓN CON EL INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO SOBRE EL APROVECHAMIENTO PREEXISTENTE
      - A. Ámbito espacial para el cálculo de la media dotacional
      - B. Sistemas generales proporcionales alcanzados en el municipio.
      - C. Cálculo de la superficie de suelo para dotaciones sobre el incremento de aprovechamiento.
      - D. Justificación de la previsión de la sustitución por su equivalente en dinero de los terrenos necesarios para mantener la proporcionalidad dotacional.
    - 3.1.2. CESIÓN DE SUELO PARA MATERIALIZAR LAS PLUSVALÍAS.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS  
DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERÍA**

- 4. SOBRE LA INNECESARIEDAD DE SOMETER LA PRESENTE MODIFICACIÓN DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.**
- 5. SOBRE LA INNECESARIEDAD DE SOMETER LA PRESENTE MODIFICACIÓN DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA A EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD.**
- 6. MODIFICACIONES EN LA DOCUMENTACIÓN DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA.**
- 7. RESUMEN EJECUTIVO.**

**ANEXO 1. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.**

**ANEXO 2. ESTUDIO DE NEGOCIO Y ESTUDIO ECONÓMICO PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN HOTEL DE GRAN LUJO EN EL ANTIGUO CASINO JEREZANO.**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS  
DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERÍA**

**I. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE  
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA.**

El Artículo 37 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía establece que se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento, la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

**La presente Modificación tiene un doble objetivo. En primer lugar subsanar las deficiencias detectadas en la documentación el PGOU en relación con la identificación y reconocimiento de las alturas existentes -consolidadas históricamente- en el inmueble sito en calle Tornería nº 22, incluido en el Catálogo de Elementos del Conjunto Histórico-Artístico de Jerez de la Frontera con el Nivel de Protección 2. En concreto, esta deficiencia se refiere a una tercera planta que no aparece reconocida expresamente en la documentación gráfica del Plan General, ni tampoco en el Análisis Histórico Descriptivo de la correspondiente ficha del Catálogo.**

**El reconocimiento de esta volumetría es fundamental para poder habilitar el segundo de los objetivos de la presente Modificación: admitir una pequeña ampliación de esa tercera planta en continuidad con los volúmenes emergentes actuales.** Esta posibilidad se encuentra admitida en la regulación que, para este Nivel de Protección, contiene el Artículo 9.6.11 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Jerez de la Frontera.

**El desarrollo y materialización de ambos objetivos no comportan la alteración integral de la ordenación establecida por el PGOU de Jerez de la Frontera.**

Por otra parte, el artículo 10.1.A. g) de la LOUA determina que pertenecen a la ordenación estructural la definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto.

En el Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera la identificación de los elementos a que hace referencia este artículo de la Ley ha quedado contemplada en el Nivel de Protección 1 que es el asignado a los edificios que deberán de ser conservados por su carácter singular, monumental y por razones histórico-artísticas, preservando todas sus características arquitectónicas. Se trata de edificios con categoría de BIC o asimilables a dicha categoría. Por tanto, son inmuebles que cuentan con expedientes específicos de declaración de BIC, incoados o declarados, o se encontraban incluidos como Inscripción Específica en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía (CGPHA), o desde las determinaciones del PGOU de Jerez se considere adecuada su asimilación a esta categoría de protección arquitectónica.

**No es el caso del inmueble objeto de la presente innovación del PGOU, el cual ha quedado incluido en el Nivel de Protección 2, Interés Genérico, ya que, si bien, en el Artículo 9.6.11 de las NNUU del PGOU se define como el asignado a aquellos edificios en los que, dado su carácter singular, o por razones histórico-artísticas, se hace necesaria la conservación de sus características arquitectónicas originales por ser exponentes de la identidad cultural jerezana, pudiendo ello ser compatible con un cambio de uso, parece que, más allá del celo nominativo-descriptivo realizado por el PGOU a la hora de manifestar la significación de los inmuebles incluidos en este nivel de protección, la singularidad referida no es la reclamada por la LOUA que, más bien, se refiere a aquellos inmuebles que, por los valores a proteger, tienen incidencia y repercusión supramunicipal; es decir, una especial relevancia y referencialidad. Además, no parece compatible la singularidad indicada en el texto legal con los tipos de obras admitidos en**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS  
DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERÍA**

este Nivel de Protección toda vez que, de manera individualizada y desde su explicitación expresa en la Ficha del Catálogo, son admisibles las obras de ampliación.

Por último no podemos obviar que, en el caso concreto del antiguo Casino Jerezano, el edificio fue objeto, en 1930, de una transformación de cierta relevancia –proyectada por Aurelio Gómez Millán- que, si bien hoy en día -por su contrastada calidad- ha pasado a engrosar los valores a proteger en el inmueble, no exime de la aceptación de una realidad irrefutable: la caracterización tipológico-estructural del inmueble ha sufrido una alteración por lo que los valores significados para proceder a su protección no coinciden, expresa y taxativamente, con los originales, ante lo que no cabe más necesidad que concluir que su carácter singular no se corresponde con el regulado en el precepto de la LOUA al objeto de considerar esta determinación perteneciente a la ordenación estructural.

**De todo ello, cabe concluir que la modificación propuesta no afecta, ni sustancial ni puntualmente, a las determinaciones de la ordenación estructural del PGOU de Jerez de la Frontera.**

Ello significa que nos encontramos en un supuesto de innovación con carácter de modificación- según establece el artículo 38.1 de la LOUA- y, en aplicación del artículo 36.2 b) el contenido documental a desarrollar en la presente Modificación será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.

Los documentos a sustituir, en base al objeto antes explicitado, se reducen a la documentación gráfica del PGOU donde se han identificado las deficiencias expuestas en materia de reconocimiento de las alturas existentes en el inmueble de la Calle Tornería nº 22 y la modificación de la correspondiente Ficha del Catálogo al objeto de admitir la ampliación propuesta en la tercera planta.



*Vista aérea del Antiguo Casino Jerezano.*

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS  
DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERÍA**

El Artículo 1.1.6 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Jerez de la Frontera regula, en su apartado 2, que procederá su revisión total anticipada, cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general y orgánica del territorio municipal o a alguno de los contenidos, determinaciones o elementos estructurantes referidos en estas Normas, o a los criterios de la clasificación del suelo,

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

**La Innovación planteada en este documento no responde a ninguno de los supuestos regulados en ambos apartados, por lo que se integra entre los regulados en el apartado 4; es decir aquellos constituidos por las innovaciones de carácter singular y puntual, que serán consideradas como Modificaciones.** Únicamente podrán redactarse y aprobarse aquellas Modificaciones que tenga por objeto la innovación de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de este Plan General, cuando la alteración de los mismos no lleve consigo alguna de las afectaciones o incidencias generales señaladas en los apartados 2 y 3.

Por último, **la Innovación del PGOU propuesta tampoco puede ser considerada como Modificación Puntual específica del Catálogo** ya que, en aplicación del artículo 9.6.4.3 de las Normas Urbanísticas, no se está promoviendo la exclusión del inmueble en el listado del Catálogo del presente PGOU de Jerez, ni la alteración del nivel asignado a esta edificación.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS  
DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERÍA**

 Ayuntamiento de Jerez  
Aprobado por Junta de Gobierno Local,  
en sesión de fecha

Nº 22.	<b>29 jul 2016</b>
--------	--------------------

al particular part 61

## 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

---

### 2.1. EL TURISMO URBANO: UN SECTOR ECONÓMICO ESTRATÉGICO EN AUGE.

#### A. INDICADORES BÁSICOS DEL AUJE DEL TURISMO URBANO.

Alrededor del fenómeno del turismo urbano se ha configurado un gran mercado caracterizado por un creciente grado de competencia, en el que hoy ya desarrollan sus estrategias tanto las grandes metrópolis como ciudades de tamaño medio, en función del posicionamiento deseado y en cierta medida determinado por su tamaño y sus distintos atractivos.

Las ciudades han participado de este proceso que observa la creciente relevancia del turismo en su sistema económico, reflejándose en el continuo crecimiento que han experimentado en España los viajes y escapadas a destinos urbanos. Desde el año 2002, tanto el número de viajeros como las pernoctaciones realizadas en las ciudades no han dejado de crecer, consolidándose como un segmento clave de la oferta turística española. Concretamente, el número de viajeros alojados en establecimientos hoteleros publicados por el INE aumentó un 56,8% (un 5,1% anual) desde el año 2002, pasando de los 21,8 millones de entonces a los 34,1 millones con el que se cerró el año 2011.

Con un crecimiento algo inferior por la reducción de la estancia media, las pernoctaciones a los destinos urbanos han aumentado notablemente y de forma continuada, a una tasa media anual del 3,8%, doblando la velocidad experimentada por la demanda al resto de destinos turísticos españoles. Como consecuencia de ello, la importancia del turismo urbano en España ha experimentado una continua tendencia ascendente, hasta alcanzar en 2011 el 25,2% del total de las pernoctaciones hoteleras.

En concreto, el número de plazas hoteleras en el conjunto de destinos urbanos españoles creció a un ritmo medio del 5% desde el año 2002, casi dos veces más que la oferta de plazas en el conjunto de España y que el total de la demanda, lo que supuso pasar en la última década de 243.000 plazas hoteleras en núcleos urbanos a 376.000, según los datos oficiales de la Encuesta de Ocupación Hotelera (EOH) del INE referidos a las ciudades españolas.

El turismo urbano debiera ser un instrumento prioritario dentro de la agenda turística nacional para seguir:

- Complementando la tradicional especialización de España en el segmento de turismo vacacional de “sol y playa” del litoral mediterráneo y las islas de Baleares y Canarias, diversificando la oferta y ayudando a impulsar el gradual reposicionamiento de la imagen y atractivos turísticos de España en otras nuevas líneas de producto con un carácter más experiencial.
- Contribuyendo a reducir la estacionalidad, generando mayores flujos de turistas urbanos en momentos del año distintos a los tradicionales meses de vacaciones de verano.
- Extendiendo los positivos efectos multiplicadores del turismo sobre entornos colindantes dentro del área de influencia de las ciudades, por la capacidad y oportunidad de vincular las visitas a las mismas con el disfrute de experiencias en sus alrededores, tal y como ya se evidencia en algunas urbes españolas.
- Incrementando los ingresos turísticos agregados y mejorando el nivel de gasto medio diario, por su capacidad para atraer en general un turista de mayor capacidad de gasto y muy especialmente en el ámbito de las actividades de negocios.

## **B. FACTORES DE COMPETITIVIDAD PARA EL TURISMO URBANO.**

En el actual mercado turístico los turistas se mueven cada vez más buscando satisfacer una o varias motivaciones concretas (disfrutar de la oferta cultural, ir de compras, salir por la noche, visitar una exposición, asistir a un evento o a un congreso, cerrar un negocio, comercializar su producto en una feria...) en torno al objetivo principal de su viaje a una ciudad y en el que participan una heterogénea diversidad de prestadores de servicios, que conforman una amplia cadena de valor interdependiente, que condiciona su satisfacción final y va más allá del disfrute de los meros recursos a nivel individual.

La escenografía urbana juega un papel determinante en la experiencia que persiguen los turistas. El disfrute de un paisaje urbano atractivo, donde se combinan edificios históricos preservados y representativos de la ciudad, junto a nuevas piezas de arquitectura singular, extensiones peatonales para el paseo, abundantes zonas verdes, viales limpios, un mobiliario urbano cuidado y singular, baja polución..., forman parte del propio producto turístico, por ser el escenario donde transita y se disfrutan los diversos recursos y experiencias turísticas de carácter público y privado. Desde esta perspectiva, las políticas públicas encaminadas a la valorización y enriquecimiento de los espacios urbanos representa el mejor complemento para la prestación de servicios empresariales, confiriendo un elemento de diferenciación turística a las ciudades.

El desarrollo de medidas eficientes de movilidad urbana sostenible, entre las que destaca la estrategia de predominio peatonal de las áreas patrimoniales de la ciudad y un sistema de transporte público eficiente, también contribuye notablemente a incrementar la competitividad turística de la ciudad.

Por último, destacar que la capacidad de atracción de turistas por segmentos y mercados mantiene una relación directa con las facilidades de acceso a la ciudad desde los mismos. Desde este punto de vista, cuanto mayor número de conexiones por los distintos medios de transporte, las potencialidades de atracción turística son obviamente mayores. En este caso Jerez tiene los deberes hechos: cuenta con una infraestructura de la capacidad conectiva del Aeropuerto y, además, una correcta conexión ferroviaria tanto con su entorno metropolitano (la Bahía de Cádiz y sus destinos de sol y playa complementarios) y la Capital Regional.

### **2.2. LA PROTECCIÓN, RECUPERACIÓN Y REVITALIZACIÓN FUNCIONAL DE LOS CENTROS HISTÓRICOS.**

Los centros históricos se enfrentan a profundos cambios funcionales y sociales. En ellos se imbrican centralidades históricas, económicas, culturales, turísticas y simbólicas, también se configuran realidades urbanas conflictivas donde conviven en tensión permanente, la tensión del cambio, viejas y nuevas funciones. La planificación urbana está teniendo dificultades para adaptar los paisajes del pasado a las necesidades del presente.

El paisaje cultural heredado es una realidad urbana dinámica donde los problemas de reorganización interna, ya sean de reforma, renovación, protección o recuperación, han estado siempre presentes. Por ello, no existe una vía única de intervención en los centros históricos, primando en unos casos planteamientos conservacionistas y, en otros, posturas enmarcadas en estrategias de recuperación de naturaleza más integral. Siempre que se producen cambios socioeconómicos de gran calado, éste es el caso de la revolución de las nuevas tecnologías de la informática y de la telemática, del turismo de masas o de la globalización de las pautas de consumo, hay que replantearse en nuevos términos la cuestión de la funcionalidad de los centros históricos

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS  
DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERÍA**

En la vida de una ciudad, en cuanto a la realidad urbana dinámica, las políticas de protección y recuperación, para ser eficaces, tienen que dotarse de instrumentos capaces de regular la tensión existente entre unas realidades físicas estáticas y unas realidades socioeconómicas cambiantes.

El centro histórico sirve para identificar y diferenciar a las ciudades al constituir el espacio del pasado y, en gran medida también, la memoria colectiva de nuestra sociedad. En suma, se trata de un producto histórico-cultural que contribuye a excepcionalizar, al tener señas de identidad propias, un determinado paisaje urbano.

Pero, además de referencia simbólica y cultural, es una realidad funcional diversa donde el exceso de terciario, la pérdida de vida social, la infrautilización residencial o la turistización pueden romper equilibrios precarios. En este sentido, el turismo, si bien puede servir para recuperar el patrimonio arquitectónico y contribuir a la revitalización funcional, también puede generar efectos sociales, funcionales y medioambientales negativos

La multifuncionalidad es uno de los rasgos que otorga identidad propia a los centros históricos de las ciudades mediterráneas. Su mantenimiento es, por tanto, un reto para su pervivencia como realidades sociales vivas; sin embargo, no está resultando fácil poner en marcha políticas integradas de recuperación que, más allá de las dimensiones arquitectónicas, afronten en profundidad cuestiones funcionales y sociales. Para evitar convertirse en meros decorados urbanos o grandes museos abiertos, nuestros centros históricos, sin descuidar la protección, tienen que lograr la reutilización funcional de su rico y diversificado patrimonio cultural.

La innovación en la intervención debería situarse alrededor de la búsqueda de nuevos equilibrios que, siendo respetuosos con los valores urbanísticos, culturales, sociales y funcionales de la ciudad del pasado, den respuesta a los problemas y necesidades de nuestro tiempo. Uno de los retos de futuro pasa, en el marco de estrategias de recuperación urbana, por preservar la multifuncionalidad. En este contexto, la revitalización funcional y la mejora de la calidad de vida de los residentes deberían constituir prioridades de la intervención y de la gestión.

La problemática de los centros históricos suele tener bastantes elementos comunes: deterioro de la edificación, precarias condiciones de habitabilidad, pérdida de vitalidad funcional, vaciamiento demográfico, envejecimiento, infrautilización residencial, dificultades de movilidad y de aparcamiento, precario nivel de equipamientos y servicios. Sin embargo, la existencia de problemáticas comunes no implica que se deban generalizar los modelos de intervención, pues existe una gran diversidad de situaciones, en función del liderazgo político, tamaño, funcionalidad, posición en la estructura urbana, estrategias de intervención, realidad social, etcétera

En definitiva, los cascos históricos de nuestro entorno independientemente de su funcionalidad (centralidad histórica y cultural, funcional, mixta o pérdida de ésta) o desarrollo urbano (concentración vs desconcentración) se caracterizan, en mayor o menor grado, por haber sufrido problemas de despoblamiento y abandono de la vida urbana y, consecuentemente, cambio de usos. En primer lugar, el crecimiento de las ciudades y el traslado de población derivaron en una pérdida sustancial de la especialización residencial. En segundo lugar, la pérdida de población y los cambios en los hábitos de consumo afectó a la pérdida del uso comercial que ha ido trasladándose al ensanche y a la periferia (centros comerciales cerrados).

Ambas situaciones han supuesto un abandono de usos tradicionales (residencial y comercial) y la aparición de actividades nocturnas incompatibles con el uso residencial y/o una creciente terciarización ligada a actividades administrativas, turísticas y/o lúdicas.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS  
DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERÍA**

La recuperación y reutilización productiva del patrimonio cultural, en el marco del reforzamiento de las centralidades turísticas, simbólicas y culturales, requiere superar enfoques meramente arquitectónicos. La lectura del patrimonio cultural como fuente de riqueza y no sólo como de gasto, abre nuevas vías de acción a la hora de abordar las relaciones entre cultura, turismo, comercio, etcétera. En este contexto, complejo y diverso, es donde interesa situar el análisis y la valoración de las políticas de protección y recuperación de los centros históricos.

**A. LA IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES TURÍSTICAS EN ÁREAS PATRIMONIALES.**

No cabe duda de la trascendencia económica, social y cultural del turismo, si bien como actividad económica transversal resulta ciertamente imprecisa ya que engloba un gran abanico de subsectores productivos que no siempre son claramente identificados. Favorece la creación de negocios (comercio y hostelería en mayor medida) y estimula inversiones en infraestructuras y mejoras que redundan en el bienestar de la población residente. Si bien, precisa de unos requisitos mínimos relativos a los servicios y equipamientos básicos para el visitante, relacionados tanto con la oferta de alojamiento y restauración, transporte, comercio, información turística, actividades culturales como con los propios recursos patrimoniales y culturales. E indudablemente tiene unos límites derivados de su capacidad de acogida, tanto en relación a las dimensiones cuantificables (ecológica, física y económica) como a las interrelaciones generadas y a la acción política.

En cualquier caso, a la luz de los recursos disponibles en los cascos históricos parece que el aprovechamiento turístico es una alternativa viable. No sólo constituye la base para la puesta en marcha de actividades económicas ligadas a la venta de productos (no sólo comercio turístico sino comercio minorista en general) y consumo (hostelería, restauración, ocio); sino que posee un efecto multiplicador que lo convierte en todo un revulsivo para la recuperación urbana, sin caer en el error de considerar –como ha ocurrido en algunos casos por parte de la administración - que esta función por sí sola es el recambio a las actividades en detrimento.

**Las sinergias entre el turismo y el comercio en los cascos históricos favorece la conservación del patrimonio histórico** - ayuda a conservar el patrimonio arquitectónico, dando un nuevo uso a edificios históricos- o promoviendo el interés por invertir en la mejora de la imagen de la ciudad y la recuperación de espacios públicos como plazas y de consumo bien sea privados (restaurantes y tiendas a pie de calle) o públicos. Si bien, ha de hacerse de forma controlada de modo que no derive en problemas de congestión, encarecimiento del coste de la vida para los residentes, especulación, fuga tanto de residentes como de actividades no turísticas, y banalización social económica y cultural de la comunidad de acogida; en definitiva, compatibilizar el uso turístico con la multifuncionalidad de estos espacios.

El resultado final de la promoción turística de la ciudad histórica será sostenible en la medida que se sepa aprovechar las oportunidades que ofrece el turismo y lograr su inserción equilibrada en el tejido urbano, en la economía y en la sociedad. Para ello, la revalorización y utilización turística del patrimonio histórico requiere integrarlo dentro de un proyecto cultural donde se inviertan, en alguna medida, las reglas del mercado: la oferta prime sobre la demanda.

El turismo aporta recursos para mejorar el paisaje urbano y para renovar las infraestructuras y los equipamientos culturales. Las ciudades históricas, por una inadecuada preparación, han desaprovechado, con frecuencia, las posibilidades urbanísticas y funcionales que el turismo les ha brindado.

## B. ESTRATEGIAS URBANAS INNOVADORAS PARA UN TURISMO SOSTENIBLE EN ÁREAS PATRIMONIALES.

Las ciudades históricas caminan, aunque con lentitud, en la búsqueda de modelos turísticos más sostenibles. La conexión entre planificación urbanística y planificación turística es fundamental para impulsar estrategias urbanas sostenibles, siendo cuestiones relevantes:

- Superar lecturas monumentalistas del patrimonio cultural y apostar por visiones más urbanísticas, que permitan poner en valor recursos ahora infrautilizados.
- Preparar bien la ciudad de los ciudadanos, más allá de las exigencias del turismo, pues una ciudad acogedora para sus habitantes también lo será para sus visitantes.
- Apostar por estrategias de multifuncionalidad donde se complementen residencia, comercio, turismo, artesanía, administración, cultura, etc. Una sobreoferta de equipamientos culturales o de infraestructuras turísticas puede determinar que un centro histórico se adentre en modelos de funcionalidad insostenibles.
- Preservar las imágenes y los paisajes estrechamente unidos a la simbología de cada ciudad como destino turístico. Estas imágenes son las que sitúan las ciudades en el imaginario colectivo de los actuales y de los futuros visitantes.
- Impulsar políticas activas de recuperación del patrimonio cultural, acondicionándolo para dar respuesta a las demandas y necesidades turísticas. Tener patrimonio es importante, pero no es suficiente para ser un destino turístico de calidad.
- Impulsar planes estratégicos de ciudad, donde se asigne al turismo el papel que la sociedad local desea que realmente tenga, dotándose de herramientas adecuadas para su gestión (dársenas de autobuses, aparcamientos, centros de recepción de visitantes, centros de interpretación urbana, etc.).
- Tender puentes reales de comunicación entre las políticas urbanísticas, las turísticas y las de patrimonio cultural.
- Para configurar destinos turísticos sostenibles se necesitan infraestructuras de gestión de nuevo cuño, consorcios, centros de gestión urbana, etc., asumiendo que una verdadera estrategia turística sólo es posible desde el liderazgo institucional, la concertación empresarial y la participación social.

**La reutilización turística del patrimonio cultural brinda oportunidades nuevas para la recuperación urbana**, pero hay que ser conscientes que el patrimonio es un recurso frágil y no renovable. Las administraciones locales tienen que asumir un papel protagonista y comprometerse con la formulación y en la gestión de estrategias sostenibles. A partir de una interpretación innovadora de las relaciones entre patrimonio cultural, urbanismo y turismo es posible establecer líneas de actuación que, adecuadas a las distintas realidades, ayuden a afrontar los problemas planteados y a diseñar estrategias turísticas sostenibles.

### 2.3. LAS POTENCIALIDADES TURÍSTICAS DE JEREZ DE LA FRONTERA.

Hace ya 25 años, en el Plan Estratégico de Jerez del año 1991, se señalaba que una de las líneas de acción prioritarias a instrumentar era hacer de la ciudad un centro de atracción turística. Para ello se planteaba potenciar y redefinir los símbolos clásicos, caballo, vino y flamenco; crear nuevos instrumentos de promoción, mejorar la oferta

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS  
DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERÍA**

hotelera, promover nuevos equipamientos y servicios, y revitalizar el centro histórico como atractivo turístico. El balance de estos años, según el Ayuntamiento, refleja que en todas las líneas previstas se apuntan resultado por encima de las expectativas generadas.

Los Juegos Equestres Mundiales, situaron la imagen de Jerez en el mundo como referencia imprescindible en el tema hípico. No obstante, es preciso seguir dando pasos para consolidar Jerez como destino preferente asociado al turismo ecuestre, con la creación de rutas y establecimientos turísticos rurales. Respecto de otros factores clásicos, como el flamenco y el vino, se constata que gozan ahora de un mayor protagonismo en el ciclo festivo, y que han enriquecido notablemente una oferta que viene siendo muy bien valorada por todos los visitantes.

Los principales retos que se avecinan a Jerez a medio plazo, según se extrae de reflexiones vertidas por la Oficina Técnica creada para la elaboración del Plan Estratégico 2004-2010, son:

1. Cohesión e inclusión social con propuestas como promover la integración y el bienestar social desde el equilibrio territorial; promover el acceso a la vivienda, generar cultura de diálogo, confianza y participación en la vida ciudadana; o impulsar una política social de acuerdo a las nuevas necesidades de la sociedad.
2. Integración territorial, con propuestas como mejorar el posicionamiento de Jerez en el sistema de ciudades de referencia y como enclave estratégico de comunicaciones y relaciones entre el Mediterráneo, el Atlántico y el Norte de África.
3. Mantenimiento de la calidad del espacio público, con idea de mantener la ciudad como espacio de apropiación ciudadana generador de cultura e identidad; mejorar la calidad de espacios públicos como parques y jardines; consolidar acciones destinadas a dotar a los barrios de identidad y centralidad; hacer del Centro Histórico el motor de desarrollo económico y cultural; y en definitiva, hacer de Jerez un municipio más sostenible y habitable desde todos los ámbitos.
4. Innovación en el tejido productivo, para adaptar los sectores productivos de la ciudad a las nuevas exigencias económicas; explorar sectores productivos emergentes; y crear tejido empresarial avanzado y apoyar nuevos proyectos empresariales.
5. Liderazgo de grandes proyectos culturales y turísticos, que permita una posición de capitalidad cultural, con propuestas como promocionar la diversificación de la oferta turística, avanzar en la revitalización del Centro Histórico; promover el turismo basado en los elementos de la identidad agraria de Jerez; y proyectar una imagen de Jerez al exterior cosmopolita y a través de elementos culturales propios.

En la Memoria de Información del PGOU de Jerez de la Frontera se incorpora un análisis de la caracterización socio-económica de la ciudad identificando las siguientes fortalezas y oportunidades:

1. Entre las fortalezas identificadas destacan la ubicación de Jerez en un área con funciones centrales a nivel subregional, la existencia de una oferta educativa y formativa amplia, la presencia, en su entorno, de un foco de localización industrial en el ámbito regional., una posición geoestratégica privilegiada y la especial relevancia comercial de Jerez en la aglomeración urbana y en el conjunto andaluz.
2. Entre las oportunidades escenificadas destacan la consolidación de la aglomeración urbana de la Bahía de Cádiz-Jerez, la configuración del municipio como espacio con fuertes posibilidades para la localización de grandes empresas y para el desarrollo de proyectos innovadores y con fuerte proyección internacional y las buenas

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS  
DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERÍA**

oportunidades detectadas en sectores con capacidad de crecimiento (turismo, industria agroalimentaria, agricultura ecológica, servicios especializados).

En base a estas fortalezas y oportunidades el documento concluye con la elaboración de una serie de recomendaciones entre las que cabe acentuar dos:

- a. Incrementar el nivel de especialización de Jerez en las actividades de servicios, al menos en los siguientes campos: comercio, turismo, transportes y actividades logísticas, y servicios a empresas.
- b. Transformar las potencialidades del sector turístico en actividades y negocios mediante la elaboración de productos turísticos específicos de Jerez, aprovechando los recursos turísticos vinculados al vino, los caballos y el flamenco y su actual oferta turística diversificada.

Como podemos observar, las potencialidades turísticas de Jerez aparecen constantemente referenciadas en los diferentes análisis y estudios socio-económicos de la ciudad elaborados al hilo de la formulación de documentos de carácter estratégico y siguen vigentes después de transcurrido un cuarto de siglo desde el primer Plan Estratégico de la ciudad y después de dos Revisiones de su planeamiento general. Así, la condición turística de la ciudad ha quedado recientemente reconocida por la propia Administración del Estado mediante su reconocimiento como Zona de Gran Afluencia Turística.

Con la entrada en vigor del RDL Ley 20/2012, se reguló por primera vez en España el concepto y los criterios objetivos para la determinación de las zonas de gran afluencia turística (ZGAT) para su declaración por las CCAA. Entre estos criterios, se introdujo la obligatoriedad de declaración de al menos una ZGAT por concurrir dos de las siguientes circunstancias en un municipio: contar con más de 200.000 habitantes y recibir 1 millón de pernoctaciones o bien más de 400.000 pasajeros de cruceros<sup>1</sup>.

Como resultado, 14 municipios venían obligados a la declaración de una ZGAT, lo que fue el caso de: Madrid, Barcelona, Palma de Mallorca, Sevilla, Valencia, Granada, Málaga, Alicante, Bilbao, Zaragoza, Córdoba, Las Palmas de Gran Canaria, Cartagena y Santa Cruz de Tenerife. En todas ellas actualmente hay declaradas ZGAT y en el caso de Madrid rige la libertad de horarios total en el conjunto de la Comunidad desde julio del 2012.

<sup>1</sup>El Gobierno ha aprobado ampliar a 10 ciudades más el número de zonas de gran afluencia turística (ZGAT) con libertad de horarios comerciales, que se sumarán a las 14 grandes ciudades ya existentes hasta sumar 24 en total, una de las medidas incluidas en un real decreto-ley de impulso económico de medidas urgentes para mejorar la competitividad. En la rueda posterior al Consejo de Ministros, la vicepresidenta del Gobierno, Soraya Sáenz de Santamaría, ha destacado que la ampliación de las zonas de gran afluencia turística permitirá aprovechar las sinergias procedentes de la relación entre dos sectores como el comercio y el turismo, con lo que se multiplicará su impacto en la generación del empleo. De la mano del binomio comercio-turismo en España, un país que recibe 60 millones de turistas al año, son "especialmente necesarias", según destacó el Gobierno, ya que los datos de entradas y gasto en las CC.AA. en las que se sitúan estas 10 nuevas ciudades muestran un incremento de visitantes. En este ámbito, las comunidades tendrán que declarar en un plazo de seis meses dichas zonas en los municipios de su respectivo ámbito territorial con una población superior a los 100.000 habitantes y una elevada ocupación hotelera (600.000 pernoctaciones en el año inmediato anterior y/o más de 400.000 pasajeros en cruceros turísticos). Con estos nuevos umbrales, serán diez ciudades más las que tendrán que declarar al menos una zona turística: San Sebastián, Coruña, Santander, Oviedo, Gijón, Almería, León, Jerez de la Frontera, Salamanca y Marbella, estas dos últimas ya declaradas. Serán los ayuntamientos los responsables de delimitar las zonas y las CC.AA., de declararlas. De esta forma, se rebajan los criterios anteriores en la norma de 2012 (200.000 habitantes y un millón de pernoctaciones), que dio lugar a las declaraciones de 14 ciudades. Con esta medida, el Gobierno busca extender el régimen especial de libertad de horarios a un mayor número de zonas en municipios de singular atractivo turístico.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS  
DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERÍA**

A estas ciudades, se suman con posterioridad declaraciones de otros municipios que si bien no cumplían estos requisitos cuantitativos, si cumplían otros de los definidos por la normativa y también quisieron acogerse a esta figura por sus beneficios, entre los que cabe destacar capitales de provincia o ciudades como: Ávila, Valladolid, Salamanca, Badajoz, Cáceres, Mérida y la ciudad Autónoma de Ceuta

Casi dos años después y como consecuencia de la revisión de los umbrales de población y de pernoctaciones antes citado (ahora situado en 100.000 habitantes y 600.000 pernoctaciones) **se han incorporado al listado de ciudades de declaración obligatoria de ZGATs**, 10 nuevas: San Sebastián, Coruña, Salamanca, Santander, Oviedo, Gijón, Almería, Marbella, León y **Jerez de la Frontera**.

Sin lugar a dudas, una de las condiciones básicas para relanzar el sector turístico es dotar a la ciudad de una adecuada oferta de establecimientos de alojamiento diversificada tanto en tipos como en categorías destacando, principalmente, por su repercusión en la competitividad económica de la ciudad, una cobertura suficiente de “establecimientos hoteleros”. En este sentido, es indicativo el progreso acaecido en estos años ya que, en términos de ocupación hotelera, Jerez de la Frontera va posicionándose como un destino turístico preferencial en la provincia de Cádiz. Así:

1. La ciudad ocupa la tercera posición entre los municipios de la provincia en términos de pernoctaciones anuales (591.087)- tras Chiclana de la Frontera, que se destaca en el primer lugar con 1.788.950 pernoctaciones y Conil de la Frontera que cuenta con 723.601- y la segunda en viajeros entrados al año (279.767) tan sólo detrás de Chiclana de la Frontera (389.053 viajeros) y por encima de Conil de la Frontera (169.293), superando ampliamente a destinos turísticos de “sol y playa” muy consolidados como el Puerto de Santa María (415.873 pernoctaciones y 144.401 viajeros) o Tarifa (246.372 pernoctaciones y 114.158 viajeros)<sup>2</sup>.
2. La tendencia observada en estos indicadores es alcista. Así, entre 2012 y 2014 las pernoctaciones aumentaron en un 4,10% a pesar de que los viajeros entrados en la ciudad han descendido en este bienio en 10.151.
3. El dato anterior significa que se ha aumentado la estancia media del viajero en la ciudad, dato alentador para el sector turístico. Así, mientras en 2012 la estancia media se cifraba en 1,96 días, en 2014 este valor aumentaba hasta 2,11, todavía muy alejado de los 4,60 días de estancia media que presenta Chiclana de la Frontera o los 4,27 de Conil de la Frontera.
4. Del total de viajeros entrados en la ciudad en 2014, el 61% (171.155) residen en España, mientras que el 39% restante (108.612) son extranjeros.
5. Las plazas hoteleras ofertadas en Jerez se mantiene estable a lo largo de todos los meses del año en el entorno de 3.500<sup>3</sup>. Es curioso observar cómo las plazas

<sup>2</sup> Datos extraídos de la Encuesta de Ocupación Hotelera del INE relativa al año 2014.

<sup>3</sup>El rico y variado patrimonio histórico de Andalucía y la singularidad de algunas manifestaciones culturales están llamadas a convertirse en un interesante atractivo que permita la diversificación de la actividad turística y al mismo tiempo su desestacionalización en el tiempo. El sector aprecia el turismo cultural como una gran oportunidad, pero los resultados aún son inciertos. En los últimos cinco años, la oferta de hoteles en las ciudades monumentales ha aumentado de forma estimable, un 21,5%, pero apenas logran todavía ocupar la mitad de las plazas. Tradicionalmente el turismo cultural en Andalucía ha estado centrado en las tres grandes ciudades monumentales, Sevilla, Córdoba y Granada; pero en los últimos años se han empezado a incorporar con cierta fuerza a los circuitos ciudades medias como favorecidas por el creciente interés de los viajeros por el patrimonio histórico y cultural y por el conocimiento de nuevos espacios.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERÍA**

ofertadas en Chiclana se mantienen en valores muy similares a Jerez en los primeros meses del año para repuntar entre los meses de abril y septiembre por encima de las 11.500 plazas. El carácter estacionario de las plazas ofertadas en Jerez de la Frontera indica que no se aprecian repuntes asociados a determinados hitos turísticos de la ciudad como la Semana Santa, el Campeonato del Mundo de Motociclismo, la Feria del Caballo o el Festival de Flamenco luego, bien la oferta hotelera existente está ajustada a los incrementos de viajeros que se producen en esos momentos o bien esta sobredemanda se canaliza hacia ofertas distintas a la hotelera<sup>4</sup>.

6. La ocupación media de las plazas hoteleras en Jerez de la Frontera es del 54,17%, según datos municipales relativos a 2.015, produciéndose un incremento de 8,84% respecto a los datos de 2014.
7. **El alojamiento hotelero es la opción mayoritaria en Jerez de la Frontera,** alcanzando casi un 50% de las pernoctaciones.
8. La oferta hotelera presenta las siguientes características:

CATEGORÍA DE HOTEL	NÚMERO DE ESTABLECIMIENTOS	NUMERO DE PLAZAS
5 ESTRELLAS	3	197
4 ESTRELLAS	13	1.834
3 ESTRELLAS	5	276
2 ESTRELLAS	6	230
1 ESTRELLA	7	370
<b>TOTAL</b>	<b>34</b>	<b>2.907</b>

El resto de plazas hasta alcanzar las, según datos del SIMA, 3.341 totales se distribuyen entre las categorías de hoteles-apartamento, hostales y pensiones. En la provincia de Cádiz, sólo cuatro ciudades cuentan con oferta hotelera de la máxima categoría, siendo Jerez de la Frontera la que presenta menor número de plazas, por debajo de Cádiz (1.691 plazas), Chiclana de la Frontera (1.176 plazas) y Benalup-Casas Viejas (318 plazas).

**Parece claro que mejorar la oferta de establecimientos de 5 estrellas debe constituirse en un objetivo estratégico prioritario para la ciudad, al objeto de aproximarla a la existente en municipios de rango similar** (por ejemplo, en Córdoba existen 299 plazas en esta categoría de establecimientos hoteleros).

---

Las 16 principales ciudades monumentales andaluzas ofertaban en el año 2001 un total de 38.429 plazas hoteleras, que en cinco años han aumentado en un 21,5%, hasta llegar a 46.711. Sólo Úbeda y Baza han perdido camas en este periodo. La ciudad jiennense ha pasado de 696 a 596, (-14%) y la granadina de 318 a 255 (-19%). Las otras 14 ofrecen importantes crecimientos, especialmente llamativos en los casos de Antequera (71%), Guadix (64%) o Arcos de la Frontera (54%). Las tres grandes capitales acaparan todavía las tres cuartas partes de la oferta de alojamientos en el conjunto de estas 16 ciudades monumentales. Sevilla oferta 18.079 plazas, Granada tiene 11.371 y Córdoba dispone de 5.134. La cuarta ciudad con más plazas hoteleras es Jerez (3.396), seguida de Ronda (1.692), Antequera (1.301) y Jaén (1.248). El resto no alcanza el millar de plazas: Arcos de la Frontera (818), Loja (718), Úbeda (596), Baeza (547), Carmona (508), Priego de Córdoba (478), Guadix (297), Écija (273) y Baza (255).

Noticia de El País 2/01/2007

<sup>4</sup> el turismo español y el extranjero, "siguen creciendo" en la provincia, y para que esta tendencia continúe el presidente de los hoteleros dice que lo fundamental es "seguir apostando por el sol y la playa, que es nuestro fuerte. Si los hoteles de costa se llenan, eso beneficia a los del interior. En Jerez en agosto del año pasado se llegó al 90% de ocupación, por ejemplo".

Noticia del Diario de Jerez del 30/06/2014.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS  
DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERÍA**

En cualquier caso, los datos anteriores revelan el protagonismo que, en la provincia gaditana, ostenta el segmento turístico de sol y playa – la oferta turística de Chiclana de la Frontera y, en menor medida Cádiz, está orientada a potenciar este segmento-.

En conclusión, los datos expuestos en los puntos anteriores revelan dos aspectos a tener en cuenta para la instrumentación de una correcta estrategia de potenciación turística para Jerez de la Frontera. En primer lugar, **se constata el ascenso sostenido de los indicadores turísticos en los últimos años, lo cual denota que las expectativas turísticas de la ciudad son importantes. Sin embargo, al tiempo, se detecta una cierta carencia en la oferta de establecimientos hoteleros de alta gama**, al presentar unas cifras muy alejadas a la de ciudades de similar rango poblacional.

Para poder desarrollar todas sus capacidades turísticas la ciudad de Jerez de la Frontera debe promover acciones centradas en fortalecer su competitividad en un escenario cada vez más globalizado y, para ello, debe aprovechar sus hechos diferenciales, sus singularidades, los atractivos lúdicos, de ocio, patrimoniales, culturales que presenta el municipio, unido a la óptima accesibilidad de la que goza, gracias al Aeropuerto y al Ferrocarril, con destinos emisores tanto nacionales como extranjeros.

La **elevación de la competitividad turística** ha de constituirse en una de la línea de actuación prioritaria en la ciudad y, para ello, **debe promover la puesta en valor de los recursos de diverso tipo de los que dispone para su disfrute lúdico**. En el Informe URBAN\_TUR del año 2012 se manifiesta la necesidad de que las ciudades adopten un posicionamiento lúdico que favorezca el deseo de desarrollar actividades por parte de los visitantes que conduzcan a una ampliación significativa de la estancia.

Los Atractivos turísticos con que cuenta Jerez y se precisa potenciar son:

1. **Atractivos urbano-patrimoniales.** La metamorfosis cualitativa sufrida por Jerez en los últimos 25 años ha hecho de ella una ciudad con elevados estándares dotacionales y de espacios libres, un espacio público de excelencia ambiental y unos indicadores de calidad de vida superiores a otras ciudades- andaluzas y españolas- de similar rango poblacional. La oferta cultural (Museística y Teatro Villamarta), comercial (Centro Histórico y Gran Superficie Comercial Área Sur-Luz Shopping) y el valor patrimonial de su trama histórica representan indudables argumentos para el desarrollo del turismo urbano, sector económico que se adivina en el medio plazo como una oportunidad esencial para alcanzar parámetros de desarrollo económico más ajustados a las posibilidades reales de la ciudad que, aún hoy, camina sumida en un cierto desánimo y desencanto que la incipiente salida de la crisis económica no ha logrado, todavía, revertir.
2. **Atractivos posicionales.** Es decir, la ciudad cuenta con una “renta de posición o emplazamiento” muy elevada. El concepto de “mesópolis” o “metrópolis intermediarias”- acuñado por el sociólogo Artemio Baigorri- trata de superar la noción estrecha y, en cierto modo anacrónica, de ciudad media.

En las mesópolis hallaríamos aquellos centros urbanos con capacidad de iniciativa que son aceptados como cabeceras o líderes de un subsistema urbano, pero que a la vez tienen conciencia de su papel dinamizador respecto de su hinterland, que será más o menos amplio en función, fundamentalmente, del sistema de poblamiento imperante. No son por tanto medianas ciudades que “viven de su entorno”, que son parasitarias del mismo, sino que articulan y sobre todo se articulan en un hinterland productivo y dinámico dentro del cual coexiste una red de ciudades pequeñas y medianas. Las mesópolis desarrollan una función de articulación de redes urbanas.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS  
DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERÍA**

El caso de **Jerez de la Frontera** ejemplifica claramente esta **jerarquía urbana**. Se trata de una ciudad con un volumen poblacional importante y magníficamente comunicada que actúa como cabecera funcional para las Unidades Territoriales Subregionales de Bahía de Cádiz (equilibrando el peso específico de la capital provincial) y, sobre todo, de la Costa Noroeste, la Comarca de La Janda y la Sierra de Cádiz para las que se revela como un claro referente en la dotación de servicios, equipamientos y Actividades Económicas de altas prestaciones, además de ejercer como ciudad de intermediación con las Aglomeraciones Urbanas de Sevilla y Bahía de Algeciras y, dada su óptima conectividad exterior viaria y aeroportuaria, con otros escenarios nacionales (la metrópolis madrileña) e internacionales.

Este carácter ha sido reconocido por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía al incluir a Jerez en el **escalón jerárquico superior del sistema de ciudades: Los Centros Regionales**. Los objetivos que se establecen para ellos son la consolidación de un sistema polinuclear concebido como una red de ciudades metropolitanas y la mejora de la competitividad global del sistema, mediante la adecuada ordenación interna de cada Centro Regional.

3. **Atractivos lúdicos y de ocio**, ligados a determinados eventos y fiestas tradicionales: el Festival de Flamenco, el Gran Premio de motociclismo, la Semana Santa- una de las más importantes de Andalucía- y la Feria del Caballo, constituyen hitos temporales que deberían desencadenar repuntes en el número de visitantes y pernoctaciones en la ciudad, dado que, a día de hoy, este hecho sólo se produce en proporciones importantes durante la celebración del Gran Premio durante el cual el número de visitantes a la ciudad asciende a 508.467.
4. **Atractivos gastronómicos y enológicos**. Jerez ha experimentado un notable incremento en su oferta de hostelería y restauración, siendo destacable el incremento de nuevos establecimientos enclavados en el Centro Histórico de la ciudad.

Por otro lado, la potenciación de la imagen de calidad de la bodega y del vino ha provocado la convergencia del sector bodeguero con el turístico. La búsqueda de mejora de la competitividad y modernización del sector bodeguero, ha puesto de relieve en la última década una serie de prácticas y pautas dirigidas a mejorar la calidad del producto.

Pero las acciones para mejorar la calidad se realiza desde un sentido amplio; no sólo se cuida la imagen de la marca, la imagen de la botella (etiqueta, cápsula o corcho), sino también la imagen de las instalaciones y edificios de la propia bodega a través de una arquitectura de calidad. En los últimos años, las bodegas han apostado por edificios y arquitectos de calidad, a fin de aunar la funcionalidad, la tecnología y la estética. Se crean bodegas, nuevas sedes sociales de las empresas bodegueras e instalaciones hoteleras a ellas vinculadas.

La arquitectura bodeguera se encuentra actualmente en su máximo esplendor, y es que la cultura arquitectónica ha encontrado en la cultura del vino, una nueva forma de expresión. En los últimos años, tanto en el marco de la denominación de origen de los vinos de La Rioja, como de la Ribera del Duero y en Navarra se han desarrollado importantes propuestas arquitectónicas de calidad vinculadas al sector bodeguero y al sector turístico complementario<sup>5</sup>. Desde el punto de vista arquitectónico, los efectos de este encuentro reciente entre bodega y arquitectura, han dado lo que se ha venido a

<sup>5</sup> Así se han incorporado al paisaje de la Rioja, el diseño de calidad de trabajos de arquitectos como Calatrava con Ysios (Laguardia), Ignacio Quemada con Juan Alcorta (Logroño), Frank Gehry con Marqués de Riscal (Elciego) o Jesús Marino con el Museo Dinastía Vivanco (Briones). De igual modo, la bodega vallisoletana de Protos ha ejecutado un proyecto diseñado por el arquitecto británico Richard Rogers al pie del castillo de Peñafiel (Valladolid).

llamar la era de las “Catedrales del Vino”, y al tiempo, se aprovechado, para la ejecución integrada de instalaciones hoteleras vinculadas a las sinergias de las bodegas, que suponen no sólo una diversificación económica de las empresas productoras sino un auténtico revulsivo para el desarrollo económico y social del entorno en el que se localizan.

#### **2.4. EL FOMENTO DEL TURISMO PARA LA REVITALIZACIÓN FUNCIONAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE JEREZ: LA IDONEIDAD DE IMPLANTACIÓN DE UN HOTEL EN EL EDIFICIO DEL “ANTIGUO CASINO JEREZANO”.**

Uno de los objetivos de ordenación explicitado en la Memoria del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera es hacer de ésta 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”.*

El Turismo, como ya se ha comentado con anterioridad, se constituye, hoy en día, en un argumento esencial para fomentar la competitividad económica de las ciudades. Nadie duda que **Jerez tenga aptitudes óptimas para convertirse en un destino turístico de**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERÍA**

**primer nivel en la región andaluza y su patrimonio cultural, concretado en el importante valor existente en su trama histórica, es uno de sus activos primordiales.** Esta valoración de su área histórica no solamente responde a la presencia de inmuebles de gran calidad (Iglesias, Casas Palacio, etc) sino a factores complementarios correspondientes a la propia forma de la ciudad histórica, a un espacio público pensado para las personas- gracias a una potente política urbana orientada a minimizar la presencia del automóvil-, a una oferta cultural de cierta importancia - donde el Teatro Villamarta asume un rol prevalente al contar con una de las más completas programaciones culturales entre los equipamientos escénicos de la región andaluza-, a la presencia de actividades de restauración y hostelería en las que se observa un incremento notable de su calidad en los últimos años- concretándose en una amplia oferta gastronómica-, a la subsistencia, si bien constantemente amenazado por la periferia comercial, de un cierto tejido comercial, concentrado en determinadas calles y ejes (Larga, Corredera, entorno de la Plaza del Arenal, Porvera, Mamelón-Cristina).



*Localización del Antiguo Casino Jerezano sobre la huella del recinto amurallado.*

Seguramente **uno de los segmentos de la oferta turística existente en la ciudad histórica que precisa de mejora mediante la aportación de nuevos nutrientes es el del alojamiento hotelero y, dentro de esta tipología, la ampliación de establecimientos de alta gama** destinados a un nicho de mercado aun insuficientemente explotado. Como hemos visto anteriormente, la dotación de plazas hoteleras de cinco estrellas apenas alcanza la cifra de 197, casi 10 veces inferior a la de la ciudad de Cádiz, 6 veces inferior a la de Chiclana de la Frontera y prácticamente la mitad de la existente en Benalup-Casas Viejas. Un cierto reforzamiento de esta oferta parece incuestionable para el cumplimiento del objetivo declarado por el PGOU de hacer de Jerez de la Frontera una ciudad competitiva.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS  
DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERÍA**

**Y este es el objeto principal de la Modificación del PGOU planteada en la presente documentación: posibilitar la implantación de un hotel de máxima calidad en el inmueble del antiguo Casino Jerezano, pieza arquitectónica de elevado valor patrimonial (catalogado dentro del Nivel de Protección 2) que se encuentra en desuso desde hace un tiempo. Con esta intervención se estaría reintegrando plenamente a la ciudad un inmueble cuya postergación en su actual estado de abandono devendría en su obsolescencia- que podría llegar a ser irrecuperable caso de prolongarse en exceso-. Esta reintegración se produciría, además, promoviendo su reciclaje funcional en un uso acorde con el simbolismo arquitectónico, patrimonial, posicional y social del edificio, ya que:**

- a. Se promueve la **diversificación funcional del Centro Histórico**, estrategia ampliamente reconocida por la disciplina urbanística como clave para la recuperación y protección de las áreas históricas de la ciudad. Según el arquitecto catalán Eduard Bru, por periferia se entienden aquellas partes de la ciudad donde el binomio capacidad de uso/capacidad de significación está desequilibrado en cualquiera de sus componentes. El Conjunto Histórico de Jerez corre el riesgo de convertirse progresivamente en un espacio que responda a esta condición: su elevado simbolismo y capacidad de significación se encontrará desajustado a su capacidad de uso sino se impulsan acciones de revitalización funcional como la contemplada en la presente Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera. Con ello, **se busca reforzar los índices de centralidad urbana que aún subsisten en el área histórica de la ciudad.**
- b. **La actividad de alojamiento hotelero tiene un importante efecto arrastre hacia actividades económicas complementarias** (hostelería, restauración y comercio de calidad) cuyo enclavamiento en el Conjunto Histórico, en cohabitación con el comercio de proximidad vinculado a los residentes, representa un línea de actuación de gran valor añadido y con resultados fructíferos para mantener la pulsión funcional en este espacio urbano.
- c. **Las alternativas funcionales a la contemplada en este documento son el uso residencial o el dotacional. Ambas no resultan idóneas ya que:**
  - La oferta de viviendas resultante, dado el carácter del inmueble- sus características espaciales, tipológico-constructivas, simbólico-referenciales-, estaría claramente orientada a una población de elevados niveles de renta- el nivel de inversión preciso para adecuar el inmueble a este uso impide el desarrollo de una oferta de vivienda asequible para amplios estratos sociales-, lo cual a la postre, estaría apoyando la “gentrificación o elitización” del Conjunto Histórico, fenómeno que, si no se controla adecuadamente, vacía de intensidad social a este espacio urbano, al desencadenar la expulsión de población económicamente desfavorecida, así como de todos sus servicios (comerciales, terciarios, dotacionales, etc.) complementarios.
  - El uso dotacional público, implica la obtención, onerosa para la Administración Pública, del inmueble. Esta opción no se encuentra, obviamente, entre las prioridades de política urbana a instrumentar por el Ayuntamiento para coadyuvar a impulsar la vitalidad del Conjunto Histórico ya que, en este caso, la calificación adoptada para el inmueble por el PGOU de Jerez de la Frontera hubiese sido la de Equipamiento Público. Además, atendiendo a la realidad económico-financiera del conjunto de las administraciones públicas, es una quimera considerar viable esta alternativa.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERÍA**

En conclusión, **entre un producto residencial exclusivo y elitista y una actividad dotacional “imposible”, la alternativa de enclavar un alojamiento hotelero orientado a incrementar la calidad turística del Conjunto Histórico y, por añadidura, de toda la ciudad, parece constituirse en la alternativa óptima**, la que mejor responde a los objetivos de política urbana declarados en el PGOU de Jerez de la Frontera y la que más eficazmente interpreta el carácter referencial con que cuenta este inmueble para la sociedad jerezana. La calidad del alojamiento, junto con la de los servicios de restauración- contribuye ampliamente a la creación de una imagen positiva de un “destino urbano”.



*Vista aérea del Antiguo Casino Jerezano.*

**Lo realmente relevante de la propuesta de esta modificación puntual no es permitir generalizadamente la implantación de usos hoteleros en el Conjunto Histórico- el uso es admitido en las Normas Urbanísticas actuales-, sino individualizar, concretar, materializar este objetivo expresamente en el edificio del antiguo Casino Jerezano. Vincular**, por tanto, indisolublemente el fomento de un turismo de calidad- que implica abarcar todos los segmentos del mercado- con la implantación de un hotel de cinco estrellas en el Casino Jerezano, edificio que presenta una carga referencial sobresaliente, en base a las siguientes argumentaciones:

- a. **Por su posición en la trama urbana, en una localización que actúa de “puerta de entrada” al recinto de intramuros- necesitado de un incentivo de esta condición para comenzar un imprescindible proceso de regeneración urbana** que revierta su, en cierto modo, carácter marginal- y asociada a tres de los espacios públicos más relevantes de la ciudad: la Plaza del Mamelón-Alameda de Cristina, la Calle Porvera y la Calle Larga. Localización relevante que cuenta con su propio vestíbulo urbano –la Plaza Rivero- que se abre a la confluencia entre la calle Porvera y la Alameda Cristina, situación que le confiere una máxima visibilidad urbana.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS  
DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERÍA**

- b. El Casino Jerezano irrumpe en la memoria colectiva de los jerezanos con mayor fuerza o presencia que la de otros inmuebles de mayor valor patrimonial. En este caso, su relevancia social no se sustenta tanto en la indudable calidad arquitectónica del edificio sino en el uso al que se ha destinado durante décadas. Es decir, **a la evidente “visibilidad urbana” con que cuenta la localización de este edificio hay que añadir la incontestable “visibilidad social” otorgada por la población jerezana. Ambos componentes suponen argumentos esenciales para promover la implantación de un uso hotelero uno de cuyos objetivos es, precisamente, constituirse en un producto atractivo y referencial y, para ello, la “visibilidad “dual conferida por el antiguo Casino Jerezano resulta esencial.**



*Vista del Antiguo Casino Jerezano desde la entrada al recinto intramuros por la Puerta de Sevilla.*

### 3. CONTENIDO SUSTANTIVO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL PROPUESTA: SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS Y AMPLIACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD EXISTENTE EN EL INMUEBLE DEL ANTIGUO CASINO JEREZANO.

#### 3.1. EL INCENTIVO DE APROVECHAMIENTO: UN ARGUMENTO CLAVE PARA FOMENTAR LA RECUALIFICACIÓN EN LA CIUDAD CONSOLIDADA.

Tanto la legislación Estatal, a través de la regulación de las denominadas Actuaciones de Dotación, como la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en su Artículo 45.2.B)c) consagran la atribución de mayores edificabilidades, densidades o cambios de usos como uno de los supuestos de transformación urbanística al objeto de introducir mejoras cualitativas en la ciudad existente.

En el TRLS/08 las actuaciones de dotación se regulan en el apartado 1.b) del artículo 14 *considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación integral de la urbanización de éste.*

Por su parte, la LOUA, en su artículo 45.2.b)c) establece que integrarán la categoría de suelo urbano no consolidado aquellos suelos que *precisen de un incremento o mejora de dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto al aprovechamiento preexistente.*

La principal conclusión a extraer de la interpretación conjunta de ambos preceptos legales es que **la instrumentación de estrategias de regeneración, reprogramación y mejora cualitativa en la ciudad consolidada puede operar a través de actuaciones que no requieran una transformación física sustantiva del espacio urbano, sino simplemente, mediante la optimización del “aprovechamiento admisible” en la parcela o parcelas objeto de la intervención** con la finalidad de incentivar la edificación de nueva planta en solares o la transformación de la edificación existente, bien mediante su sustitución –total o parcial-, bien mediante su rehabilitación permitiendo las oportunas ampliaciones.

En cualquier caso el Art. 36. de la LOUA establece en su apartado 2º.a.2ª, con relación al régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento, la siguiente regla particular de Ordenación: *“Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno,(...), deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.*

Y en cumplimiento del apartado 2º.a.1ª de dicho art. 36, la innovación propuesta debe justificar expresamente las mejoras que supongan para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en la LOUA. Por lo que el objeto de la presente modificación es, entre otros, el incremento o mejora de las dotaciones por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo.

### 3.2. EL INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD PROPUESTO EN EL INMUEBLE DEL ANTIGUO CASINO JEREZANO. FUNDAMENTACIÓN Y LAS DETERMINACIONES DE APLICACIÓN DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA.

La actuación propuesta en el inmueble del antiguo Casino Jerezano para la implantación de un hotel de Gran Lujo se sustenta en los siguientes fundamentos:

#### Primero.

**No se propone un cambio de uso sino simplemente la concreción, la pormenorización expresa de uno (el hotelero) entre los permitidos en la zona de ordenanza de aplicación: Zona de ordenanza A** “Conjunto Histórico Artístico”, regulada en la Sección Segunda del Capítulo Tercero del Título X de las Normas Urbanísticas del PGOU de Jerez de la Frontera. En el apartado 7 del artículo 10.3.16 se establecen las condiciones de uso de la Zona de Ordenanzas A. “Conjunto Histórico:

- b1. Gran Industria: Prohibido
- b2. Pequeña industria: Limitado
- b3. Actividades de transporte y aparcamiento: Limitado
- b4. Almacenaje: Limitado
- c. Residencial: Admisible con las condiciones establecidas en el Capítulo 4º del Título VII
- d. Terciario: Admisible en todos los subtipos, salvo d5 (recreativo), que estará limitado
- e. Equipamiento: Admisible

En el artículo 6.5.1 de las Normas Urbanísticas se definen los tipos de usos terciarios entre los que se encuentra el “Hospedaje” (subtipo d4) que, por consiguiente, forma parte de los usos admisibles en la zona de ordenanza A “Conjunto Histórico-Artístico”. Comprenden el uso hospedaje aquellas actividades que se destinan a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Se establecen dos subgrupos, atendiendo al tipo de alojamiento. Se corresponden con las subdivisiones 55.1 y 55.2 del CNAE. Entre estos se encuentran los “establecimientos hoteleros”: *hoteles, hoteles apartamentos, hostales, pensiones, La categoría de los establecimientos hoteleros vendrá determinada por el Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de Establecimientos Hoteleros, o norma que la sustituya. Se incluyen en este grupo las residencias de estudiantes, colegios mayores universitarios.*

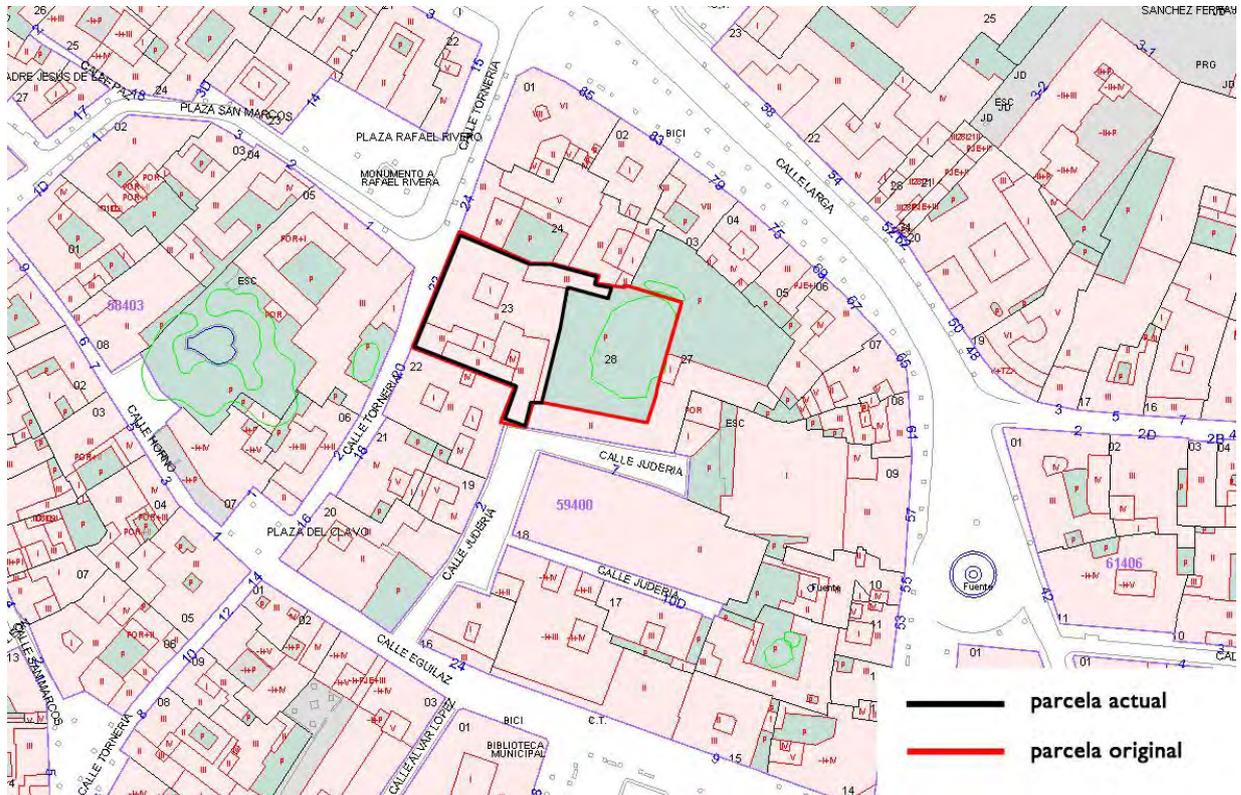
En conclusión, la **propuesta de implantar un uso hotelero en el inmueble del antiguo Casino Jerezano no comporta la modificación del régimen de usos admisible en la Zona de Ordenanza del Conjunto Histórico Artístico, sino simplemente su precisión.**



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERÍA**

**Segundo.**

**El incremento de edificabilidad “computable”<sup>6</sup> propuesto es de escasa cuantía (195 m<sup>2</sup> de techo edificable), equivalente al 10% de la edificabilidad existente (1.949,29 m<sup>2</sup>).**



La Ley 2/2012 de 30 de enero, de Modificación de la Ley 7/2002 LOUA, altera la regulación del régimen del suelo urbano no consolidado, para integrar la regulación estatal en materia de las actuaciones de dotación, que en la lógica de nuestro sistema se identifica en esta clase de suelo con los incrementos de aprovechamiento atribuidos por el planeamiento respecto al aprovechamiento preexistente en el ámbito, que conlleva la implementación o mejora de dotaciones.

Con este objetivo, la modificación de la Ley, define el aprovechamiento preexistente y establece el régimen jurídico de las cesiones de suelo en estos supuestos, creando una nueva categoría de Suelo urbano No Consolidado regulada en el Art. 45.2.B) c) LOUA.

<sup>6</sup> Sin perjuicio de las construcciones destinadas a usos auxiliares admisibles en aplicación del artículo 7.3.23 de la Normas Urbanísticas del PGOU de Jerez de la Frontera.

### Tercero.

**El incremento de la edificabilidad planteado se ajusta a las capacidades del inmueble y, al tiempo, resulta necesario para asegurar el objetivo de la viabilidad de la implantación el uso hotelero.**

La legislación urbanística andaluza anuda cualquier intervención urbanística, sea de nueva urbanización o de transformación, a que su viabilidad económica esté garantizada. Es cierto que no nos encontramos en ninguno de estos supuestos -hemos visto que la actuación no alcanza la intensidad necesaria para ser considerada Actuación de Dotación-, pero esta regla general debe ser aplicada a la actuación objeto de la presente modificación donde **se promueve implantar un uso de interés general para la ciudad por su contribución a configurar un sector turístico competitivo**, estrategia clave para el desarrollo económico de la ciudad, tal y como ha quedado reflejado anteriormente al exponer los objetivos de ordenación establecidos por el PGOU.

Fomentar la implantación de un hotel de alta gama en el inmueble del antiguo Casino Jerezano da cobertura a dos requisitos exigibles a los usos de interés general, independientemente de la clase de suelo en la que se ubiquen: tener una **contrastada repercusión social que, en este caso, se vincula a la activación del Turismo Urbano**, un sector de actividad estratégico para el futuro de la ciudad y, en segundo lugar, **justificar la necesidad o procedencia de la implantación de esta actividad en el Conjunto Histórico y, específicamente, en el inmueble del antiguo Casino Jerezano. Ambas cuestiones han quedado suficientemente evidenciadas** en el apartado anterior de la presente memoria justificativa.

Constatado el interés público y social de la implantación hotelera, su desarrollo por la empresa privada comporta, indefectiblemente, **asegurar su viabilidad técnica, funcional y económica. De no ser así, la iniciativa quedaría paralizada y, por tanto, también el reciclaje, rehabilitación y modernización del inmueble del antiguo Casino Jerezano que continuaría en desuso y abandonado** abocado, por tanto, a su degradación progresiva y a perpetuar el vaciamiento de actividad que traslada hacia su entorno urbano. Ya hemos reflexionado sobre la idoneidad del uso propuesto frente a propuestas residenciales elitistas o apuestas dotacionales públicas quiméricas e imposibles.

Pues bien, tal y como se expone en el Estudio de Negocio y Estudio Económico incluidos en el Anexo a la presente Memoria, la factibilidad de su implantación conlleva **la necesidad de admitir la ampliación propuesta para garantizar el número mínimo de plazas de alojamiento y servicios complementarios que requiere un Hotel de Gran Lujo**, asegurando así poder materializar un objetivo que resulta de interés general al vincularse a las estrategias de promoción de la diversificación económica de la ciudad y la potenciación de actividades en el centro histórico.

En conclusión, con la propuesta de actuación objeto de la presente modificación se consiguen cumplimentar dos objetivos de ordenación explicitados en la Memoria General del PGOU: Instrumentar las estrategias de actuación precisas para hacer de Jerez una ciudad competitiva y fomentar la rehabilitación del patrimonio **edificado sin que, por causa de la ampliación de edificabilidad prevista, se produzca la desnaturalización de los valores a proteger en el inmueble.**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS  
DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERÍA**

**Cuarto.**

En la Memoria de Ordenación del PGOU de Jerez de la Frontera se expresa que *el Centro Histórico es un asentamiento humano vivo, fuertemente condicionado por una estructura física proveniente del pasado, donde se encuentra grabada la memoria histórica del pueblo de Jerez. En esta zona de la ciudad es necesario hacer compatible la modernización y recalificación de la trama urbana y la mejora de las condiciones de vida de sus habitantes con la conservación de los elementos patrimoniales heredados del pasado, que debemos proteger adecuadamente para que puedan ser heredados y disfrutados por las generaciones futuras. A tal fin es necesario, en primer lugar, identificar los elementos que deben ser protegidos y determinar las condiciones de su protección. De esta manera quedará liberada la parte de la trama que puede ser reestructurada y modernizada de una forma más intensa pero siempre con un respeto absoluto a su entorno.*

**El objetivo de la presente modificación vincula ambas directrices de ordenación para el Conjunto Histórico: promueve su modernización funcional a través de la materialización de un uso hotelero de máxima calidad- que, al tiempo, coadyuve a reactivar los activos patrimoniales complementarios con que cuenta el área central de la ciudad-, y plantea su implantación en un inmueble de valor patrimonial cuyo actual estado de desuso y abandono- una vez se produjo la relocalización de la actividad del Casino Jerezano- es imprescindible revertir.** Revitalización Funcional y Protección del Patrimonio constituyen los dos grandes objetivos de esta Modificación Puntual del PGOU de Jerez.

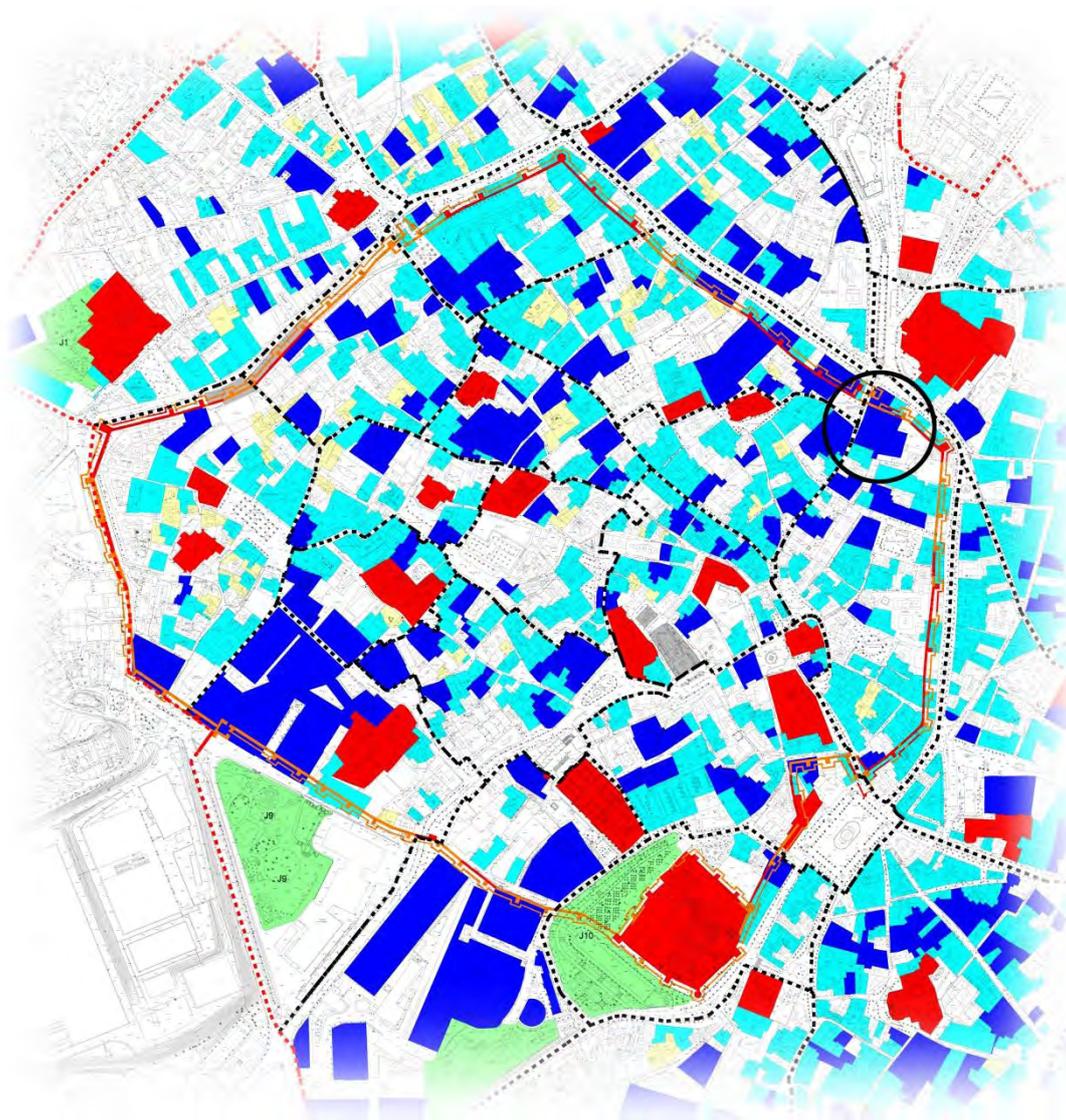
Ahora bien, dado que, como se ha comentado, la implantación de este uso requiere permitir una ampliación de la edificabilidad actualmente materializada en el inmueble, es preciso contrastar si las obras pretendidas se encuentran entre las permitidas en el Nivel de Protección en el que se encuentra incluido el edificio.

La estrategia de protección-intervención del Nuevo PGOU de Jerez mantiene vigente la planteada en el Plan General de 1995 y que ha dado resultados más que satisfactorios al evitar la muerte y fosilización del tejido urbano. Existe pues una clara línea de continuidad en la estrategia de conservación de patrimonio histórico. De esta forma se contemplan cuatro niveles de protección: NIVEL 1. Interés Específico. NIVEL 2. Interés Genérico. NIVEL 3. Conservación Arquitectónica. NIVEL 4. Conservación Cautelar.

La asignación de cada nivel de protección a un inmueble se establece en función de los valores que aún se conservan y se deben proteger en el mismo (elementos, zonas, o integridad del edificio).

**El edificio del Antiguo Casino Jerezano (Casa-Palacio María Luisa) se encuentra incluido en el Nivel de Protección 2.**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERÍA**



- INTERES ESPECIFICO
- INTERES GENERICO
- CONSERVACION ARQUITECTONICA
- CONSERVACION CAUTELAR
- JARDIN PROTEGIDO
- FUERA DE ORDENACION

*Niveles de Protección establecidos en el PGOU de Jerez de la Frontera..*

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERÍA**

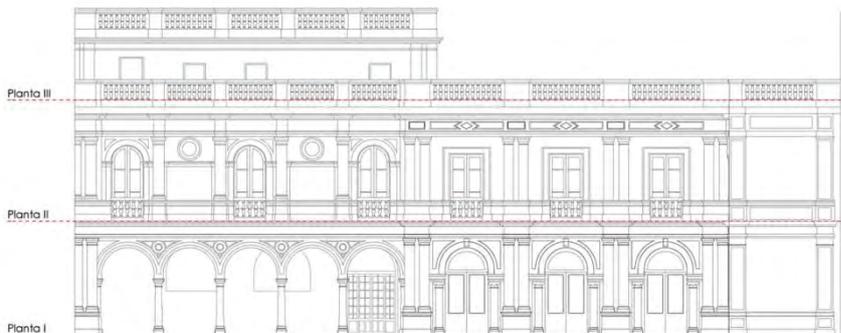
Antes de analizar los tipos de obras admisibles en este Nivel, es preciso alertar de la existencia de una **deficiencia en la documentación del PGOU vigente** cuya subsanación va a resultar determinante para el objeto principal de la presente Modificación. **El torreón y el cuerpo trasero del edificio -que asoma a un jardín posterior que, a su vez, da frente al espacio público contemplado en el Área de Reforma Interior ARI-A01-JUDERÍA- presentan tres plantas de altura. Este volumen trasero no se encuentra reconocido, expresamente, en los Planos de Ordenación Completa del Plan General de Ordenación Urbanística pero que, sin embargo, sí se encuentra indicado en la correspondiente ficha del Catálogo.**



FACHADA PRINCIPAL A PLAZA RIVERO Y CALLE TORNERÍA



Trasladar a la documentación gráfica del Plan General la realidad volumétrica existente en el edificio es una condición básica de esta modificación puntual. Máxime cuando **este volumen no reconocido pertenece a la fachada trasera al jardín perteneciente a la intervención proyectada por Aurelio Gómez Millán en 1.930. Es decir, no forma parte de “elementos o volúmenes añadidos que distorsionan la tipología original y los valores espaciales de la edificación”** que, según se regula en la ficha del Catálogo, deberían ser eliminados. **La tercera planta existente es parte integrante de la edificación histórica consolidada representativa de los valores en los que se fundamenta el grado de protección contemplado para el inmueble.**



FACHADA TRASERA, AURELIO GÓMEZ MILÁN.



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS  
DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERÍA**

El edificio del antiguo Casino jerezano se compone de la unión de dos grandes edificaciones de vivienda del siglo XIX. Una de las casonas tiene dos alturas en la fachada principal y la más pequeña presenta tres niveles (a la que corresponde el torreón de los alzados adjuntos en la documentación gráfica de la presente modificación). La fachada trasera, proyectada en 1930 por el arquitecto sevillano Aurelio Gómez Millán, consta de tres plantas en parte de su alzado.

**En realidad las divergencias entre el documento del Catálogo del PGOU y la documentación general del PGOU deben resolverse en favor del documento específico de catalogación; por tanto, en realidad no se trataría de una modificación sustantiva de las decisiones adoptadas sino de una clarificación de cuál es la voluntad última del PGOU cuando en el propio Plan se incorporan determinaciones contradictorias entre diversos documentos que lo integran. No obstante, la seguridad jurídica aconseja la clarificación mediante la correspondiente subsanación.**

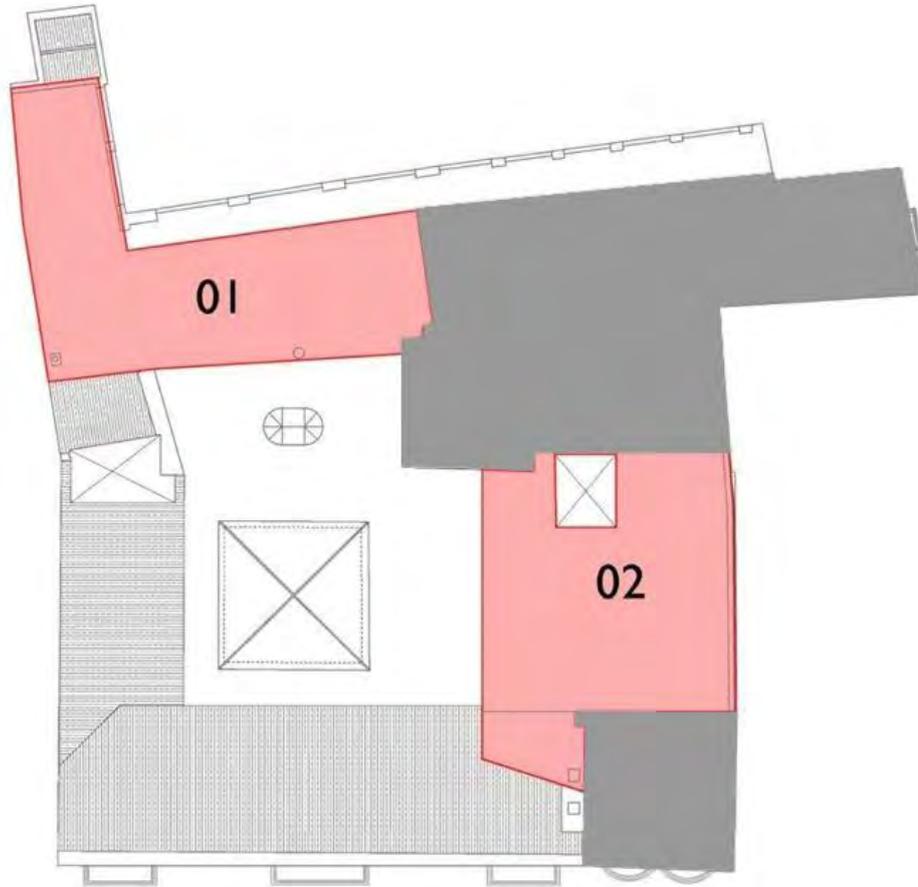
Las deficiencias detectadas, en relación con el reconocimiento de la altura existente, afectan a la siguiente documentación del PGOU:

1. La ficha del catálogo de Elementos en el Conjunto histórico-artístico de Jerez de la Frontera en su apartado "Análisis histórico descriptivo" hace referencia expresa a que el inmueble: "Sólo posee dos plantas". Mientras que, a continuación, en el apartado "Determinaciones urbanísticas" determina que la altura de la edificación es de dos (II) y tres (III) alturas.
2. Los planos de Ordenación Pormenorizada del PGOU de Jerez, F-14 y F-15, en los que aparece el edificio, reflejan únicamente una elevación de 2 (II) alturas, excepto el Torreón que asoma a la fachada a calle Tornería cuya tercera planta sí aparece reconocida.

**La presente Modificación pretende subsanar estos errores, tanto por la conveniencia de eliminar dudas surgidas de disposiciones contradictorias sobre un mismo inmueble, como por el hecho de que con esta subsanación se permite que el inmueble pueda acceder al conjunto de actuaciones posibilitadas por el PGOU en un función de su nivel de catalogación, entre otras a las actuaciones de ampliación dentro de los límites admitidos por el artículo 9.6.11 apartado 3.**

**El acceso a ese régimen general de intervenciones permitirá plantear la ampliación de la tercera planta existente, al objeto de homogeneizar los volúmenes de la cubierta para dar continuidad física a esta planta consiguiendo que el torreón quede conectado con el núcleo de comunicación vertical y éste, a su vez, con la fachada trasera completa. El alzado principal a la calle Tornería no sufre ninguna afección con estas actuaciones. Por último, la ampliación propuesta da continuidad a las tres plantas existentes en las edificaciones catalogadas medianeras, igualando dichas alturas.**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS  
DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERÍA**



*Ampliación propuesta. Volúmenes 01 y 02.*



*Ampliación propuesta. Fachada Principal y Fachada Trasera.*

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS  
DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERÍA**

El Nivel 2, Interés Genérico, al que pertenece el edificio, aparece regulado en el artículo 9.6.11 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Jerez de la Frontera que, en su apartado 1, lo define como *el asignado a aquellos edificios en los que, dado su carácter singular, o por razones histórico-artísticas, se hace necesaria la conservación de sus características arquitectónicas originales por ser exponentes de la identidad cultural jerezana, pudiendo ello ser compatible con un cambio de uso. Son inmuebles de gran valor arquitectónico, aunque no son asimilables a la categoría de BIC.*

Por su parte, en el apartado 3 se definen los tipos de obras admisibles en este Nivel de Protección estableciendo que *los edificios comprendidos en este nivel de protección podrán ser objeto de obras de edificación de conservación y mantenimiento, de restauración y/o de rehabilitación, de acuerdo con lo establecido en el presente Título y según lo indicado en las correspondientes fichas de catálogo.*

*"Excepcionalmente se admitirán obras de ampliación, sólo en el caso de que las mismas*

- 1. Coadyuven a la puesta en uso y valor del inmueble protegido .*
- 2. No supongan menoscabo alguno sobre los elementos catalogados ni sobre ninguno de los valores que permiten atribuir al edificio el presente nivel de protección.*
- 3. Sean factibles conforme a las condiciones de ocupación y/o edificabilidad establecidas por el presente PGOU."*
- 4. Aseguren su perfecta integración con la arquitectura originaria.*
- 5. En ningún caso se admitirán obras de remonte sobre el edificio originario.*
- 6. Las posibles obras de ampliación deberán estar recogidas y autorizadas en la ficha de catálogo correspondiente. En caso contrario deberán ser autorizadas por la Administración competente en materia de patrimonio histórico.*

Por tanto, el artículo 9.6.11 (apartado 3) admite también la intervención de ampliación en edificios con el Nivel de Protección 2 (Interés Genérico) sujeta a las limitaciones expuestas, que en el presente caso (Edificio antiguo Casino Jerezano) se cumplimentan.

**Así respecto a la primera limitación relativa a que "coadyuven a la puesta en uso y valor del inmueble protegido".**- A lo largo de las páginas precedentes ha quedado suficientemente justificado que la ampliación propuesta es imprescindible para materializar un Hotel de Gran Lujo en el inmueble del antiguo Casino Jerezano, uso de interés público y social para la ciudad de Jerez dada su incuestionable contribución al desarrollo de un sector turístico competitivo, al ampliar la oferta alojativa de la ciudad en un segmento- el de gran lujo- actualmente insuficientemente cubierto.

**En relación a la segunda limitación relativa a que "no supongan menoscabo alguno sobre los elementos catalogados ni sobre ninguno de los valores que permiten atribuir al edificio el presente nivel de protección".**- Las obras de ampliación propuestas se localizan en ámbitos que no desnaturalizan los elementos básicos definidores de la tipología de la Casa Palacio: patio principal y galerías asociadas, la posición de la escalera principal, las crujías edificatorias que asoman al patio y fachada a Calle Tornería, como se ha expuesto con detalle con anterioridad.

**Respecto a la tercera limitación, relativa a la que la actuación de ampliación sea factible conforme a las condiciones de ocupación y/o edificabilidad establecidas por**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS  
DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERÍA**

**el PGOU.-** Hay que recordar que en el apartado 3 del art. 9.6.11 se definen los tipos de obras admisibles en el Nivel de Protección 2, estableciendo que *los edificios comprendidos en este nivel de protección podrán ser objeto de obras de edificación de conservación y mantenimiento, de restauración y/o de rehabilitación, de acuerdo con lo establecido en el presente Título y según lo indicado en las correspondientes fichas de catálogo.*

Según regula el Art. 10.3.16, dadas las singulares características del Centro Histórico, en él conviven varias tipologías asimilables a las que se definen y regulan en las presentes Normas Urbanísticas, siendo las más comunes las de Residencial en Manzana Compacta Tradicional, (Zona de Ordenanzas C), Edificio de Viviendas Entre Medianeras, (Subzona de Ordenanzas F1) y Bodega Tradicional, (Subzona de Ordenanzas G3), pudiendo por uso aparecer el Edificio de Actividades Económicas por Plantas, (Subzona de Ordenanzas G4).

El uso propuesto pertenece a la categoría G4 que, según el artículo 7.4.8 de las NNUU, refleja una edificación dedicada a actividades económicas y terciarias desarrollada por plantas, pudiendo incluir oficinas, usos administrativos, servicios privados de interés público, servicios empresariales, actividades tecnológicas, hostelería y hotelero. Esta tipología se desarrolla normalmente en zonas residenciales, siendo posible también en zona de Actividades Económicas.

Según el Artículo 9.6.6.1 en las edificaciones pertenecientes al Catálogo del PGOU de Jerez de la Frontera, *se permitirán los usos admitidos para la calificación donde se encuentren ubicadas, siempre que éstos no supongan contradicciones o pongan en peligro los valores culturales, arquitectónicos y los diversos elementos o partes objeto de protección.* La actuación propuesta en el inmueble no solamente no supone contradicción alguna ni ocasiona merma en los valores a proteger, sino que éstos se verán convenientemente realzados en las obras propuestas y, además, se posibilitará una más correcta integración del inmueble en el entorno donde se enclava garantizando una mejora cualitativa en su paisaje urbano.

Las determinaciones a aplicar para las edificaciones del uso G4 en la Zona de Ordenanza A “Conjunto Histórico” son las correspondientes- en volumen- a las de la tipología de Vivienda Unifamiliar entre medianeras, subtipo C1 (alineada a fachada) las cuales aparecen reguladas en el artículo 7.4.6 de las NNUU.

En cualquier caso, en aplicación del artículo 9.6.6.2 *los edificios catalogados, tanto para las intervenciones sobre los mismos como sobre sus diversos espacios o elementos protegidos, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las normas generales de usos y de la edificación, así como de las condiciones particulares expresadas para cada calificación en este PGOU de Jerez, siempre que, de manera justificada, se demuestre la imposibilidad de su cumplimiento. No obstante, se asegurará que los inmuebles reúnen las características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar con dignidad y seguridad el uso para el que en su caso se las reforme o ponga en servicio.*

Por último en la ficha del Catálogo correspondiente a este inmueble se define como “intervención admitida” la correspondiente a la tipología “Rehabilitación con Reforma” que aparece regulada en el artículo 9.6.26 de las NNUU con el siguiente tenor literal:

*Esta intervención se determina para edificios de notable interés arquitectónico o tipológico pero con un alto grado de deterioro o que presenten pobreza en los sistemas constructivos. Además de las obras de rehabilitación estricta, se permite:*

1. *Reposición o sustitución de elementos estructurales deteriorados, cuando no ofrezcan garantías de seguridad mediante su simple restauración, reparación o*

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS  
DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERÍA**

*refuerzo y siempre repitiendo los sistemas constructivos originales. Con carácter general se excluyen de este supuesto los muros de fábrica.*

- 2. Creación de nuevos forjados, pisos o entreplantas que no alteren la tipología esencial del inmueble ni dividan los huecos exteriores ni arriesguen la estructura portante. Este objetivo no justificará, por sí solo, la sustitución de las estructuras resistentes actuales.*
- 3. Deberá mantenerse en todo lo posible la tipología estructural del edificio original en las crujiás, volúmenes, tipo de cubiertas y patios del mismo, así como los espacios libres interiores de parcela (patios, jardines); sin perjuicio de que según cada caso, se autorizase en la ficha de catálogo un aprovechamiento complementario bien por aumento o ampliación de cuerpos edificados adosados, o por un aumento de aprovechamiento interior mediante entreplantas.*

Como puede observarse, entre las obras admitidas en la tipología “Rehabilitación con Reforma” se admiten las ampliaciones siempre que éstas vengan expresamente recogidas en la ficha del Catálogo.



*Volumetría del conjunto con la ampliación propuesta.*

**Respecto al cumplimiento de la cuarta limitación dirigida a asegurar su perfecta integración con la arquitectura originaria.-** Como puede observarse en la documentación gráfica adjunta a la presente memoria, la ampliación volumétrica propuesta no solamente se integra adecuadamente con la arquitectura original del edificio (a la que, por cierto, no corresponde el volumen trasero de Aurelio Gómez Millán con el que se articula en continuidad) sino que, además, promueve una mejora sustancial en el paisaje urbano circundante al ocultar las medianerías vistas causadas, en la actualidad, por las mayores alturas de los edificios adyacentes al antiguo Casino Jerezano.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS  
DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERÍA**

Es decir, la ampliación propuesta se integra adecuadamente con la arquitectura propia del edificio, no desnaturaliza ninguno de los valores tipológico-espaciales a los que se vincula el nivel de protección asignado por el PGOU y, además, garantiza resolver la distorsión paisajística causada por las diferencias de altura existentes entre este inmueble y los colindantes.

**Respecto al cumplimiento de la quinta limitación, que es la que prohíbe las obras de remonte sobre el edificio originario.-.** Hay que precisar que siendo la determinación preferente la especificación del catálogo relativa a que el edificio cuenta en realidad con tres plantas de altura, y que así quedará claro en el resto de la documentación del PGOU- con ocasión de la subsanación de deficiencias- queda evidenciado que la intervención planteada no comporta ningún remonte- entendiéndose por tal la propuesta de una nueva planta sobre las existentes- sino una ampliación en continuidad de una planta existente.

**Finalmente, respecto a la exigencia de que las posibles de ampliación deberán estar recogidas y autorizadas en la ficha de catálogo correspondiente.** La presente modificación introducirá los cambios precisos en la ficha de Catálogo correspondiente, tal y como se regula, complementariamente a este precepto en el artículo 9.6.26 de las NNUU.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS  
DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERÍA

**3.3. CESIONES DE SUELO CONFORME AL ART. 55.3 DE LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE.**

El Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento, regulado en el Art. 36 de la Ley 7/2002 (LOUA), establece en su apartado 2º.a.2ª la siguiente regla particular de Ordenación:

*"Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno,(...), deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.*

Relacionada con la regla anterior, el apartado 2º.a.6ª. del mismo artículo establece la siguiente regla particular de Ordenación:

*"En el caso de una modificación de planeamiento en la que se motive adecuadamente que los terrenos que fueran necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad no tienen entidad suficiente para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del municipio, atendiendo a las ya existentes, se podrá prever a cargo de los propietarios de los suelos objeto de modificación la sustitución por su equivalente en dinero, regulada en el artículo 55.3.a)."*

Por otro lado, el Art. 45 LOUA establece que el Plan General de Ordenación Urbanística (en este caso) establecerá, dentro del suelo clasificado como urbano, la categoría de Suelo Urbano No Consolidado a los terrenos que precisen una actuación de transformación urbanística si se da, entre otras, la siguiente circunstancia:

*"Precisar de un incremento o mejora de dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto al aprovechamiento preexistente.*

*Se presumirá que este aumento de edificabilidad o densidad o cambio de uso requiere el incremento o mejora de las dotaciones, y en su caso de los servicios públicos y de urbanización, cuando dicho incremento comporte un aumento del aprovechamiento objetivo superior al diez por ciento del preexistente"*

En este caso se propone un aumento de edificabilidad de 195 m<sup>2</sup>, equivalente a un aumento del aprovechamiento preexistente del 10%, en el marco de una innovación de planeamiento general cuyo objeto es el incremento o mejora de las dotaciones en los términos previstos en el Art 45.2.B.c, por lo que el régimen del suelo objeto de la presente modificación puntual de PGOU será de Suelo Urbano No Consolidado, regulado en el Art. 55.3 LOUA, en el que las cesiones de suelo procedentes serán:

a) *La superficie de suelo para dotaciones en proporción con el incremento de aprovechamiento urbanístico sobre el aprovechamiento preexistente, que preferentemente se ubicará en el área homogénea. Cuando el grado de ocupación por la edificación del área haga inviable su ubicación total o parcial, se permitirá ubicar las dotaciones en un entorno próximo, siempre que éstas resulten coherentes, funcionales y accesibles. Los suelos necesarios para mantener la proporcionalidad y la calidad se calcularán conforme a la media dotacional resultante de la zona de suelo urbano en la que estén incluidos, y los que resulten de mantener la proporcionalidad y suficiencia de los sistemas generales alcanzada en el municipio.*

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS  
DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERÍA**

*Esta cesión de suelo sólo podrá ser sustituida de manera motivada, total o parcialmente, por su equivalente en dinero cuando en el seno de una modificación de planeamiento los terrenos que fueren necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad no tengan entidad suficiente, en relación con las dotaciones existentes en el municipio, para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del mismo. El valor de la aportación, que se integrará en el depósito regulado en el artículo 139.2, se corresponderá con el del aprovechamiento urbanístico referido a la zona de suelo urbano en que se integra la actuación en relación con la superficie dotacional a obtener.*

*b) La superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo precisa para materializar el diez por ciento aplicado a la diferencia sobre el preexistente. Este porcentaje podrá ser incrementado o disminuido de manera motivada por el planeamiento, en función de las plusvalías, hasta el quince y cinco por ciento, respectivamente.*

*En los supuestos en los que el planeamiento determine la sustitución de las cesiones de suelo por su valor en metálico, éste se calculará conforme a la normativa que sea de aplicación, en el momento de la suscripción del convenio al que hace referencia el artículo 30.2 de esta Ley.*

**3.3.1. SUPERFICIE DE SUELO PARA DOTACIONES EN PROPORCIÓN CON EL INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO SOBRE EL APROVECHAMIENTO PREEXISTENTE**

Para regular precisamente la proporción de dotaciones respecto del aprovechamiento, el Art. 53.3.a LOUA, en coherencia con el art 10.1.A.c, establece lo siguiente:

*"Los suelos necesarios para mantener la proporcionalidad y la calidad se calcularán conforme a la media dotacional resultante de la zona de suelo urbano en la que estén incluidos, y los que resulten de mantener la proporcionalidad y suficiencia de los sistemas generales alcanzada en el municipio".*

Por tanto, para mantener esta proporción de dotaciones tendremos que calcular, con relación al incremento de aprovechamiento:

- 1º. Las dotaciones necesarias en la zona de suelo urbano conforme a la media dotacional.
- 2º. Los sistemas generales proporcionales alcanzados en el municipio.

La Ley 2/2012 de 30 de enero, de Modificación de la Ley 7/2002 LOUA añadió, al Art10.3, el apartado A.g) que establece, dentro de las determinaciones de la ordenación pormenorizada del mismo, la "*definición de la media dotacional de las distintas zonas del suelo urbano, expresada por la cuota que resulte entre la superficie dotacional y la edificabilidad global de dicha zona*".

Sin embargo la vigente Revisión Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, aprobada definitivamente por Orden de 17 de abril de 2009 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, publicada en BOJA nº 127 de 2 de julio de 2009, no tiene delimitado su suelo urbano en zonas ni establecida la media dotacional de estos ámbitos, ya que la exigencia de esta determinación fue posterior a su aprobación.

Pero, la LEY 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía establece, en su disposición transitoria primera, las reglas de actuación para los casos de Planes Generales de Ordenación Urbanística sin delimitación de zonas del suelo urbano.

*"Hasta que los Planes Generales de Ordenación Urbanística se adapten a esta Ley, toda modificación de planeamiento que tenga por objeto el incremento o mejora de*

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS  
DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERÍA**

*dotaciones en los términos previstos en el artículo 45.2.B).c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en el caso de que el planeamiento general vigente no tenga delimitado su suelo urbano en zonas y no sea posible definir la media dotacional de éstas conforme al artículo 10.2.A).g) de dicha Ley, deberá definir un ámbito espacial que presente unas características de estructura urbana unitarias por disponer de usos y tipologías edificatorias homogéneas que permitan su identificación.*

*Esta definición del ámbito deberá estar suficientemente motivada, y sólo tendrá efectos estrictamente para el cálculo de la media dotacional, determinando el régimen del suelo urbano no consolidado conforme a los apartados 2 y 3 del artículo 55 de la citada Ley."*

En este, caso al tratarse de una modificación de PGOU que no tiene delimitado su suelo urbano en zonas y no ser posible definir la media dotacional de éstas conforme al artículo 10.2.A).g) de dicha Ley, en aplicación de la disposición transitoria primera de la Ley 7/2012, y para poder aplicar la regla establecida en el Art. 55.3.a) que regula la cesión de superficie de dotaciones y su posibilidad de cesión en dinero, se deberá definir un ámbito espacial que presente unas características de estructura urbana unitarias por disponer de usos y tipologías edificatorias homogéneas que permitan su identificación. Esta definición del ámbito deberá estar suficientemente motivada, y sólo tendrá efectos estrictamente para el cálculo de la media dotacional.

**A. Ámbito espacial para el cálculo de la media dotacional**

La vigente Revisión Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, aprobada definitivamente por Orden de 17 de abril de 2009 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, publicada en BOJA nº 127 de 2 de julio de 2009, no tiene delimitado su suelo urbano en zonas ni por tanto calculadas en estas zonas la media dotacional, pero si establece nueve grandes zonas de ordenanzas entre la que se encuentra la zona de ordenanzas A - "Conjunto Histórico -Artístico".

Esta gran zona de ordenanzas a su vez se encuentra dividida en 32 sectores de catalogación: 16 intramuros y 16 extramuros.

Dentro de la presente modificación puntual de PGOU y solo a los efectos de cálculo de la media dotacional, vamos a considerar al sector de Catalogación IV Judería definido por el vigente PGOU cómo el "ámbito espacial" a que hace referencia la disposición transitoria primera de la Ley 2/2012, de 30 de enero, por presentar unas características de estructura urbana unitarias por disponer de usos y tipologías edificatorias homogéneas, que claramente permiten su identificación.

Dicho "**ámbito espacial - Sector IV Judería**", donde se ubica la finca C/ Tornería 22, objeto de la presente Modificación de PGOU, se sitúa al Noreste del recinto amurallado de Jerez y está delimitado por C/ Larga, C/ Tornería, Plaza Plateros, C/ Conde del Pinar, Plaza de la Yerba, C/ Consistorio, Plaza de Arenal y C/ Lancería.

El ámbito cuenta con una superficie de 58.363 m<sup>2</sup>, y en él se incluyen 12 manzanas catastrales, 4 espacios libres públicos, 2 equipamientos públicos y un equipamiento privado. Igualmente se incluye en el ámbito el ARI- A01- Judería que dotará a la zona de un espacio libre público:

1- Manzana 58382.  
Sup. lucrativa: 1.640 m<sup>2</sup>      Superficie edificada: 4.234 m<sup>2</sup>      nº viviendas: 17

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS  
DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERÍA**

2- Manzana 58393. Sup. lucrativa: 4.031 m <sup>2</sup> Espacio libre público: 579 m <sup>2</sup> .	Superficie edificada: 11.913 m <sup>2</sup>	nº viviendas: 70
3- Manzana 58395. Sup. lucrativa: 197 m <sup>2</sup> Espacio libre público: 1.065 m <sup>2</sup> .	Superficie edificada: 611 m <sup>2</sup>	nº viviendas: 4
4- Manzana 59370. Sup. lucrativa: 4.098 m <sup>2</sup>	Superficie edificada: 10.572 m <sup>2</sup>	nº viviendas: 44
5- Manzana 59374. Sup. lucrativa: 4.172 m <sup>2</sup> Equipamiento privado: 369 m <sup>2</sup> .	Superficie edificada: 12.569 m <sup>2</sup>	nº viviendas: 36
6- Manzana 59383. Sup. lucrativa: 9.288 m <sup>2</sup>	Superficie edificada: 27.013 m <sup>2</sup>	nº viviendas: 104
7- Manzana 59385. Sup. lucrativa: 483 m <sup>2</sup>	Superficie edificada: 1.320 m <sup>2</sup>	nº viviendas: 5
8- Manzana 59386. Sup. lucrativa: 289 m <sup>2</sup>	Superficie edificada: 1.435 m <sup>2</sup>	nº viviendas: 6
9- Manzana 59387. Sup. lucrativa: 742 m <sup>2</sup> Espacio libre público: 1.802 m <sup>2</sup> .	Superficie edificada: 2.969 m <sup>2</sup>	nº viviendas: 18
10- Manzana 59394. Sup. lucrativa: 1.862 m <sup>2</sup>	Superficie edificada: 4.493 m <sup>2</sup>	nº viviendas: 19
11- Manzana 59396. Sup. lucrativa: 715 m <sup>2</sup> Espacio libre público: 2.084 m <sup>2</sup> . Equipamiento público: 1.304 m <sup>2</sup> .	Superficie edificada: 1.558 m <sup>2</sup>	nº viviendas: 4
12- Manzana 59400. Sup. lucrativa: 9.266 m <sup>2</sup> Equipamiento público: 1.753 m <sup>2</sup> .	Superficie edificada: 23.952 m <sup>2</sup>	nº viviendas: 47
ARI A01 – Judería. Superficie ámbito: 1.602 m <sup>2</sup> Superficie edificable: 234 m <sup>2</sup> Espacio libre público: 1.368 m <sup>2</sup> .	edificabilidad: 702 m <sup>2</sup>	nº viviendas: 10

En consecuencia, el ámbito espacial delimitado Sector IV Judería cuenta con las siguientes determinaciones:

**Ámbito espacial Sector IV Judería**

Uso Global: Residencial  
Superficie ámbito: 58.363 m<sup>2</sup>  
Superficie de espacios libres públicos: 7.147 m<sup>2</sup>  
Superficie de equipamientos públicos: 3.057 m<sup>2</sup>.  
Superficie de Equipamientos privados: 369 m<sup>2</sup>.  
Superficie lucrativa: 37.017 m<sup>2</sup>.  
Edificabilidad: 103.341 m<sup>2</sup>.  
Nº de viviendas: 384.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS  
DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERÍA**

Edificabilidad media bruta: 1,7707 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
Edificabilidad media neta: 2,7917 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

El Art. 10.2.A.g) define la Media Dotacional como la cuota que resulte entre la superficie dotacional y la edificabilidad global de la zona.

$$\text{Media dotacional} = \frac{\sum \text{Sup. dotacionales}}{\text{Edif. Global}} = \frac{7.141 \text{ m}^2 + 3.057 \text{ m}^2 + 369 \text{ m}^2}{103341 \text{ m}^2}$$

$$\text{Media dotacional} = 0,1023 \text{ m}^2 \text{ dot/m}^2 \text{ edif}$$

Se adjunta documentación gráfica con delimitación del ámbito espacial:

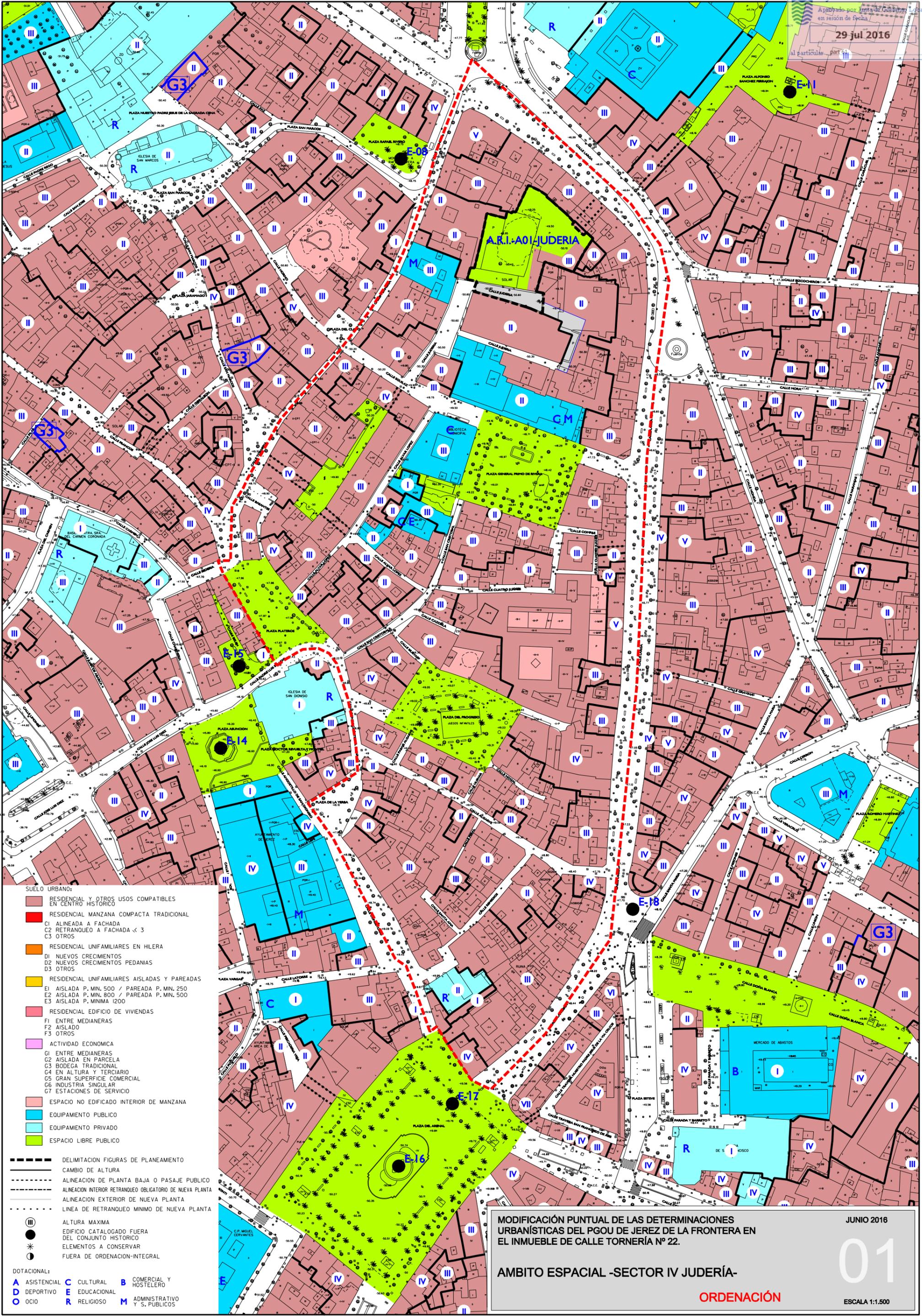
- 01- Ámbito espacial Sector IV Judería. Plano ordenación
- 02- Ámbito espacial Sector IV Judería. Plano catalogación
- 03- Ámbito espacial Sector IV Judería. Manzanas Catastrales

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS  
DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERÍA**

 Ayuntamiento de Jerez  
Aprobado por Junta de Gobierno Local,  
en sesión de fecha

Nº 22.	<b>29 jul 2016</b>
--------	--------------------

al particular part 61



- SUELO URBANO:**
- RESIDENCIAL Y OTROS USOS COMPATIBLES EN CENTRO HISTÓRICO
  - RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA TRADICIONAL
    - C1 ALINEADA A FACHADA
    - C2 RETRANQUEO A FACHADA < 3
    - C3 OTROS
  - RESIDENCIAL UNIFAMILIARES EN HILERA
    - D1 NUEVOS CRECIMIENTOS
    - D2 NUEVOS CRECIMIENTOS PEDANÍAS
    - D3 OTROS
  - RESIDENCIAL UNIFAMILIARES AISLADAS Y PAREADAS
    - E1 AISLADA P. MIN. 500 / PAREADA P. MIN. 250
    - E2 AISLADA P. MIN. 800 / PAREADA P. MIN. 500
    - E3 AISLADA P. MIN. 1200
  - RESIDENCIAL EDIFICIO DE VIVIENDAS
    - F1 ENTRE MEDIANERAS
    - F2 AISLADO
    - F3 OTROS
  - ACTIVIDAD ECONOMICA
    - G1 ENTRE MEDIANERAS
    - G2 AISLADA EN PARCELA
    - G3 BODEGA TRADICIONAL
    - G4 EN ALTA Y TERCERIO
    - G5 GRAN SUPERFICIE COMERCIAL
    - G6 INDUSTRIA SINGULAR
    - G7 ESTACIONES DE SERVICIO
  - ESPACIO NO EDIFICADO INTERIOR DE MANZANA
  - EQUIPAMIENTO PÚBLICO
  - EQUIPAMIENTO PRIVADO
  - ESPACIO LIBRE PÚBLICO
- DELIMITACION FIGURAS DE PLANEAMIENTO
- CAMBIO DE ALTURA
- ALINEACION DE PLANTA BAJA O PASAJE PÚBLICO
- ALINEACION INTERIOR RETRANQUEO OBLIGATORIO DE NUEVA PLANTA
- ALINEACION EXTERIOR DE NUEVA PLANTA
- LINEA DE RETRANQUEO MÍNIMO DE NUEVA PLANTA
- ⊕ ALTURA MÁXIMA
- EDIFICIO CATALOGADO FUERA DEL CONJUNTO HISTÓRICO
- ★ ELEMENTOS A CONSERVAR
- FUERA DE ORDENACION-INTEGRAL
- DOTACIONAL:**
- |               |               |                                |
|---------------|---------------|--------------------------------|
| A ASISTENCIAL | C CULTURAL    | B COMERCIAL Y HOSTELERO        |
| D DEPORTIVO   | E EDUCACIONAL |                                |
| O OCIO        | R RELIGIOSO   | M ADMINISTRATIVO Y S. PÚBLICOS |

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERÍA Nº 22.

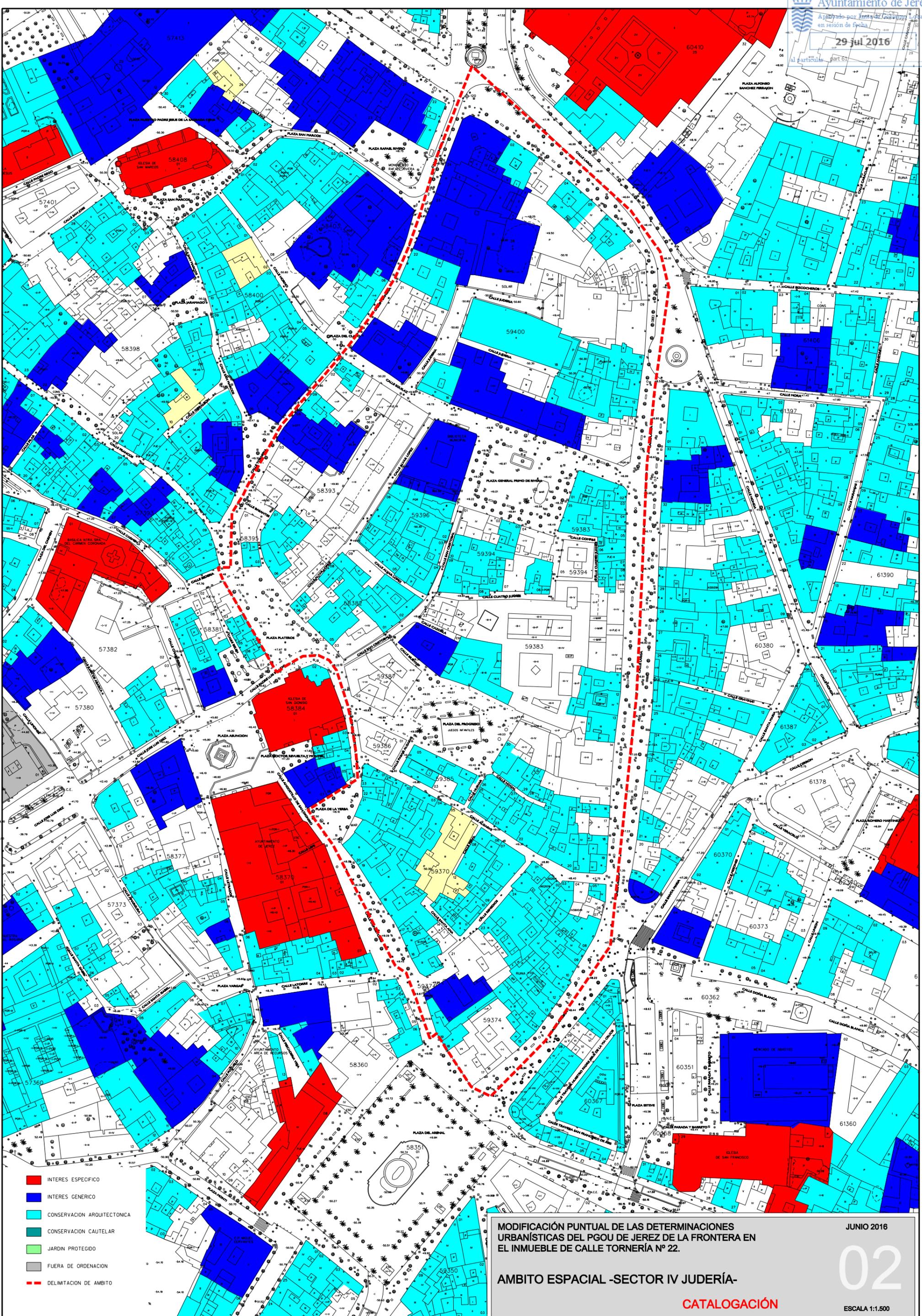
JUNIO 2016

01

AMBITO ESPACIAL -SECTOR IV JUDERÍA-

**ORDENACIÓN**

ESCALA 1:1.500



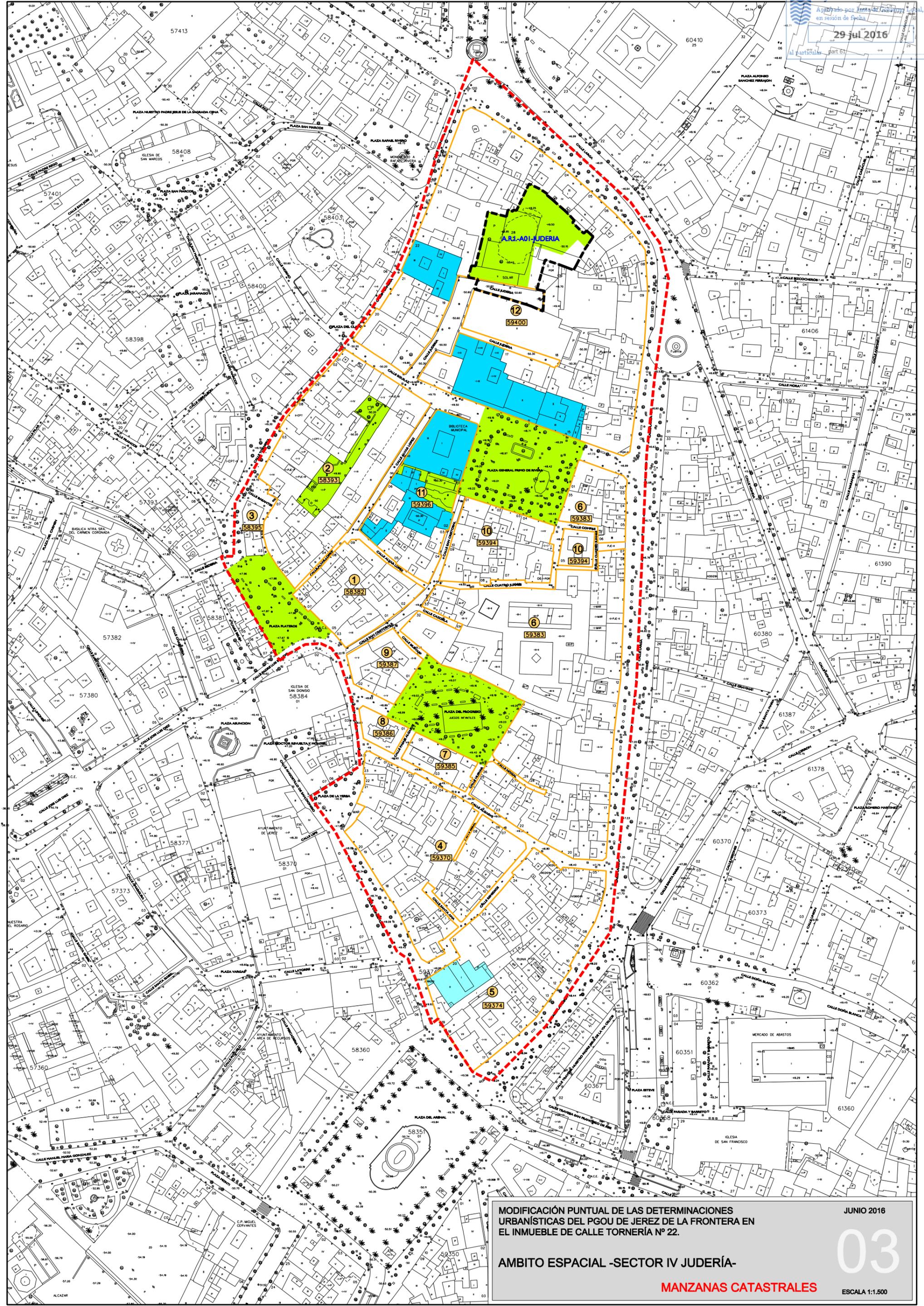
- INTERES ESPECIFICO
- INTERES GENERICO
- CONSERVACION ARQUITECTONICA
- CONSERVACION CAUTELAR
- JARDIN PROTEGIDO
- FUERA DE ORDENACION
- DELIMITACION DE AMBITO

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERÍA Nº 22.**

JUNIO 2016

02

**AMBITO ESPACIAL -SECTOR IV JUDERÍA-**  
**CATALOGACIÓN**  
 ESCALA 1:1.500



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERÍA Nº 22.

JUNIO 2016

03

AMBITO ESPACIAL -SECTOR IV JUDERÍA-  
MANZANAS CATASTRALES

ESCALA 1:1.500

**B. Sistemas generales proporcionales alcanzados en el municipio.**

Tal y como se ha expuesto anteriormente, el Art. 53.3.a LOUA, en coherencia con el art 10.1.A.c, establece que los suelos necesarios para mantener la proporcionalidad y la calidad de las dotaciones se calcularán conforme a la media dotacional resultante de la zona de suelo urbano en la que estén incluidos, y los que resulten de mantener la proporcionalidad y suficiencia de los sistemas generales alcanzada en el municipio.

El Art. 10.1.A.c.1) LOUA establece el estándar mínimo de reserva de sistemas generales, que cómo mínimo estará comprendido por la reserva mínima precisa para parques, jardines y espacios libres públicos, que concreta entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante o por cada 40 metros cuadrados de techo destinado a uso residencial.

El apartado 4.7.10 de la Memoria del PGOU determina la superficie de sistemas Generales existente en suelo urbano consolidado en 1.414.846 m<sup>2</sup>. La proporcionalidad y suficiencia de sistemas generales en el suelo urbano consolidado establecida en el PGOU para 206.380 habitantes (apartado 4.7.2 Memoria PGOU) es por tanto de 6,86 m<sup>2</sup>/Hab.

Dado que el Art 10.1.A.c1) LOUA establece que la proporción podrá establecerse en metro cuadrado por habitante o en metro cuadrado por cada 40 m<sup>2</sup> de techo destinado a uso residencial. El parámetro de proporcionalidad de Sistemas Generales será de 6,86 (m<sup>2</sup>SG/hab) / 40 m<sup>2</sup>T = 0,1715 m<sup>2</sup>SG/m<sup>2</sup>T

**Parámetro de proporcionalidad de SG = 0,1715 m<sup>2</sup>SG/m<sup>2</sup>T**

**C. Cálculo de la superficie de suelo para dotaciones sobre el incremento de aprovechamiento.**

Tal y como se expuso anteriormente, para mantener la proporción de dotaciones con relación al incremento de aprovechamiento, tendremos que calcular:

- 1º. Las dotaciones necesarias en la zona de suelo urbano conforme a la media dotacional.
- 2º. Los sistemas generales proporcionales alcanzados en el municipio.

En el caso de la presente modificación de PGOU se propone el incremento de edificabilidad de 195 m<sup>2</sup>, en una parcela originalmente edificada de suelo urbano consolidado y uso global residencial, donde el uso hotelero al que pretende destinarse el inmueble es un uso compatible.

La determinación propuesta en la ficha de catálogo de destino obligatorio y exclusivo de dicha ampliación a uso hotelero está fundada (ver apartado 3.1 de la memoria), en cumplimiento del Art. 36.2.a.1ª LOUA, en la justificación de la necesidad de ampliación de dicho inmueble catalogado precisamente por las necesidades programáticas de un uso hotelero de las características del pretendido. Sin embargo al tratarse de un uso compatible con el global y al no proponerse ni ser necesario un cambio de la calificación urbanística del mismo, el incremento del aprovechamiento objetivo es equivalente al incremento de la edificabilidad pretendida.

En consecuencia:

- 1º. Las dotaciones necesarias en la zona de suelo urbano conforme a la media dotacional:

$$\begin{aligned} \text{Sup. cesión dotaciones} &= \text{media dotacional} \times \text{incremento aprovechamiento} \\ \text{Sup. cesión dotaciones} &= 0,1023 \text{ m}^2 \text{dot/m}^2 \text{edif} \times 195 \text{ m}^2 \text{edif} \end{aligned}$$

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS  
DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERÍA**

**Sup. cesión dotaciones = 19,95 m<sup>2</sup>.**

- 2º. Los sistemas generales proporcionales alcanzados en el municipio:

Sup. cesión SG = parámetro proporcionalidad x incremento aprovechamiento  
Sup. cesión SG = 0,1715 m<sup>2</sup>SG/m<sup>2</sup>T x 195 m<sup>2</sup>edif

**Sup. cesión SG = 33,44 m<sup>2</sup>.**

Superficie Total de cesión de dotaciones = 19,95 m<sup>2</sup> + 33,44 m<sup>2</sup>

**Sup. TOTAL cesión dotaciones = 53,39 m<sup>2</sup>.**

**D. Justificación de la previsión de la sustitución por su equivalente en dinero de los terrenos necesarios para mantener la proporcionalidad dotacional.**

El Art. 36.2.a.6ª LOUA establece lo siguiente:

*"En el caso de una modificación de planeamiento en la que se motive adecuadamente que los terrenos que fueran necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad no tienen entidad suficiente para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del municipio, atendiendo a las ya existentes, se podrá prever a cargo de los propietarios de los suelos objeto de modificación la sustitución por su equivalente en dinero, regulada en el artículo 55.3.a)."*

La presente modificación de PGOU se circunscribe a la finca Calle Tornería 22, cuya planta se encuentra edificada y protegida en el Catálogo de Elementos en el Conjunto Histórico – Artístico de Jerez de la Frontera, por lo que resultaría materialmente imposible la cesión de 53,39 m<sup>2</sup> para dotaciones públicas en dicha parcela.

Igualmente complejo resultaría conseguir una parcela de esas dimensiones donde poder materializar dicha dotación, siendo además una dimensión con entidad insuficiente para pretender lograr una parcela dotacional que pudiera alcanzar la proporción de calidad de las dotaciones existentes.

Únicamente en alguna situación concreta donde, por ejemplo, se completara una dotación existente pudiera justificarse la materialización física de dicha dotación.

En cualquier caso en cumplimiento del Art.36.2.a.2ª LOUA, el ser la presente Modificación Puntual de PGOU una innovación que aumenta el aprovechamiento lucrativo de una parcela, la Modificación debe contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento.

Al no concretarse estas medidas compensatorias en la "Propuesta de modificación puntual de las determinaciones del PGOU y su catálogo de protección en lo concerniente al inmueble sito en C/ Tornería, 22" presentada por NOVISINDA SLU y KAIZEN Hoteles SL (REGURB: 5841 de 30 de mayo de 2016), y al entender justificado, por lo expuesto anteriormente, la sustitución por su equivalente en dinero de los terrenos necesarios para mantener la proporcionalidad dotacional, en aplicación del Art. 36.2.a.6ª LOUA, se prevé a cargo de los propietarios de los suelos objeto de modificación, dicha sustitución, regulada en el artículo 55.3.a).

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS  
DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERÍA**

Tal y como establece el Art. 55.3.a), y se ha justificado anteriormente, la superficie de suelo a ceder para dotaciones *en proporción con el incremento de aprovechamiento urbanístico sobre el aprovechamiento preexistente, calculados conforme a la media dotacional resultante de la zona de suelo urbano en la que estén incluidos, y los que resulten de mantener la proporcionalidad y suficiencia de los sistemas generales alcanzada en el municipio, se estima en **53,39 m<sup>2</sup> de superficie dotacional**.*

El Art. 55.3.a. LOUA establece en su segundo párrafo:

*"Esta cesión de suelo sólo podrá ser sustituida de manera motivada, total o parcialmente, por su equivalente en dinero cuando en el seno de una modificación de planeamiento los terrenos que fueren necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad no tengan entidad suficiente, en relación con las dotaciones existentes en el municipio, para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del mismo. El valor de la aportación, que se integrará en el depósito regulado en el artículo 139.2, se corresponderá con el del aprovechamiento urbanístico referido a la zona de suelo urbano en que se integra la actuación en relación con la superficie dotacional a obtener."*

En la presente modificación, tal y como se ha justificado, 53,39 m<sup>2</sup> de superficie dotacional no tienen entidad suficiente para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad, en relación con las dotaciones existentes en el municipio, por lo que esta cesión de suelo se podrá sustituir por su equivalente en dinero.

**El valor de la aportación equivalente en dinero, en cumplimiento del Art. 55.3.a. LOUA, se corresponderá con el del aprovechamiento urbanístico referido a la zona de suelo urbano en que se integra la actuación en relación con los 53,39 m<sup>2</sup> de superficie dotacional a obtener.**

Dicha valoración debe establecerse, en cumplimiento de la disposición transitoria primera de la Ley 2/2012, de 30 de enero, teniendo en cuenta el "ámbito espacial" definido en la presente modificación de PGOU, por presentar unas características de estructura urbana unitarias por disponer de usos y tipologías edificatorias homogéneas, al no tener el vigente PGOU de Jerez delimitada su suelo urbano en zonas.

En relación con esta aportación, el Art 139.2 LOAU establece lo siguiente:

*"Cuando por concurrir la circunstancia prevista en el artículo 55.3.a) proceda el pago en dinero como medida sustitutiva de la cesión de los terrenos necesarios para mantener la proporcionalidad y calidad de las dotaciones, el municipio quedará obligado en el plazo máximo de tres años a obtener éstas mediante la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que califique los suelos para tal fin, y con las cantidades depositadas en una cuenta separada y afecta exclusivamente a la obtención de tales dotaciones.*

*La aportación económica que habrá de depositarse se realizará con ocasión de la aprobación definitiva de la modificación de planeamiento contemplada en el citado artículo, quedando condicionada la publicación del documento en el Boletín Oficial que corresponda a la efectiva entrega de dicha cantidad.*

*Durante el período de tres años esta cantidad se podrá acumular con otras que se hubieren aportado por el mismo motivo, con el objeto de reservar y obtener nuevas dotaciones con entidad suficiente para dar cumplimiento a los criterios de coherencia, funcionalidad y accesibilidad a los que se refiere el artículo 9.E).*

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS  
DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERÍA**

*En todo caso, transcurridos tres años desde la constitución del depósito de mayor antigüedad, en la primera innovación de planeamiento general que se tramite y apruebe deberá forzosamente aplicarse la cantidad acumulada a dicho objeto."*

Por tanto, llegado el caso, **la publicación en el Boletín Oficial que corresponda de la Aprobación Definitiva de la presente Modificación de PGOU estará condicionada a la efectiva entrega de la aportación económica** que se corresponderá con el valor del aprovechamiento urbanístico referido a la zona de suelo urbano en que se integra la actuación en relación con 53,39 m<sup>2</sup> superficie dotacional a obtener.

### **3.1.2 CESIÓN DE SUELO PARA MATERIALIZAR LAS PLUSVALÍAS.**

El Art. 55.3.b) LOUA establece la necesidad de ceder la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo precisa para materializar el diez por ciento aplicado a la diferencia sobre el preexistente.

En el caso de la presente modificación de PGOU se propone el incremento de edificabilidad de 195 m<sup>2</sup>, en una parcela originalmente edificada de suelo urbano consolidado y uso global residencial, donde el uso hotelero al que pretende destinarse el inmueble es un uso compatible. Esto supone que, de los 195 m<sup>2</sup>, debe cederse a la administración, en concepto de plusvalías, suelo urbanizado para materializar 19,5m<sup>2</sup> de uso característico residencial, equivalente a 19,5 Uas.

**Cesión del 10% en concepto de plusvalías = 19,5Uas.**

En este caso dada la pequeña entidad de la asignación de unidades de aprovechamiento y la imposibilidad de ser asignadas en una parcela independiente, en cumplimiento del Art. 55.3.b) LOUA, se propone la sustitución de estas cesiones de suelo por su valor en metálico.