Plan Integral de Regeneración Urbana del Centro Histórico de Jerez

NOVIEMBRE 2020

Ayuntamiento de Jerez

Plan Integral de Regeneración Urbana del Centro Histórico de Jerez

EQUIPO DE TRABAJO:

DIRECCIÓN:

BENITO GARCÍA MORÁN, Arquitecto

COLABORADORES:

GONZAGA DELAGE DARNAUDE, Arquitecto
MIGUEL ALMAGRO FREYRE, Arquitecto
M.ª ISABEL BERTOLET DAZA, Arquitecto Técnico – Ingeniero de la Edificación
JUAN ANTONIO CÓRDOBA MORENO: Delineante
JOSÉ ANTONIO MORENO MANZANO, Delineante
BEATRIZ ARTIGAS PRADOS, Administrativo

PLAN INTEGRAL DE REGENERACIÓN URBANA DEL CENTRO HISTÓRICO DE JEREZ

BASES PARA SU DESARROLLO.....5

ESQUEMA DE CONTENIDO DE LA PROPUESTA.....28

1. MEDIDAS PARA LA RECUPERACIÓN DEL USO Y LA CAPACIDAD RESIDENCIAL.. .37

Medida 1.1. Aplicación firme del Registro Municipal de Solares y posterior venta forzosa. 38

Medida 1.2. Adquisición de edificios o solares, mediante acuerdos de compra-venta y/o registro municipal de solares.....42

Medida 1.3. Incremento del control sobre los vacíos urbanos o grandes fincas existentes negociando su desarrollo residencial o, llegado el caso, incluyendo dichos vacíos en el RMS y venta forzosa.....45

Medida 1.4. Aplicación de la Inspección Técnica de Edificios como un método eficaz para implicar a los propietarios en el legalmente establecido deber de conservación que dicha propiedad, detectando problemas en las fincas y dando pie a su solución.....47

Medida 1.5. Reestudio de los solares y edificaciones de propiedad municipal en el centro histórico, estableciendo estrategias de actuación en cada uno de ellos.....49

Medida 1.6. Rehabilitación de edificios, mediante realización de convenios con los propietarios para la obtención de viviendas para el realojo, bien sean en régimen de uso por un tiempo determinado 5 a 10 años, o bien accediendo el Ayuntamiento a la propiedad de las mismas.....55

Medida 1.7. Desarrollo de procesos de licitación de solares y edificios de propiedad municipal para construcción de viviendas en alquiler en régimen de concesión de dichos solares (promoción delegada con derecho de superficie).....56

Medida 1.8. Rehabilitación de edificios y viviendas mediante el incentivo de ayudas de la Junta y el Ayuntamiento. Aplicación de los programas regulados en los decretos y planes estatales y autonómicos.....58

Medida 1.9. Asesoramiento social, jurídico y técnico a los beneficiarios. Especial incidencia de los propietarios sin escritura legal, problemática social etc. Creación de Unidades de Apoyo a los vecinos.....58

Medida 1.10. Firma de convenios con los colegios profesionales de los técnicos competentes para facilitar el asesoramiento técnico, elaboración de proyectos y dirección de obras de rehabilitación en el centro histórico.....58

2. MEDIDAS PARA LA CONSERVACIÓN Y LA RECUPERACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.....59

Medida 2.1. Elaboración de un “Plan Director de intervención en el Patrimonio” en el que se definan las necesidades de intervención en los inmuebles con valor patrimonial de titularidad municipal, tanto a nivel constructivo, de consolidación y mantenimiento, como funcional, de usos.....60

Medida 2.2. Llevar a cabo en los tiempos en los que presupuestariamente sea posible, Intervenciones directas en el Patrimonio Histórico municipal en peligro con obras urgentes de consolidación y mantenimiento.....60

Medida 2.3. Llevar a cabo la revisión del catálogo de fincas protegidas del PGOU y las normas urbanísticas que afecten al Conjunto Histórico, definiendo criterios de actuación individualizados por cada una de las fincas en función de sus valores específicos y dando mayores posibilidades a la intervención en las mismas sin menoscabar el mantenimiento, la conservación y la puesta en valor de dichos valores.....61

3. MEDIDAS PARA LA MEJORA MEDIOAMBIENTAL Y DEL ESPACIO PÚBLICO.....68
Medida 3.1. Dar continuidad al programa de reordenación de viales y espacios públicos puesto en marcha por el Ayuntamiento.....69
Medida 3.2. Identificación de elementos en espacios públicos con especial incidencia paisajística.....71
Medida 3.3. Plan de mejora paisajística y contra la contaminación visual del conjunto histórico.....74
4. MEDIDAS PARA LA MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD, LA MOVILIDAD Y EL TRANSPORTE PÚBLICO.....75
Medida 4.1. Puesta en marcha paulatina del Plan de Movilidad para el Centro Histórico como una planificación integral que tiene por principal objetivo el de limitar la presencia del vehículo privado en el espacio público y retornar éste al ciudadano, creando una red peatonal que prime los desplazamientos y el paseo a pie.....76
4.1.1.- Situación actual de la Movilidad en el centro histórico de Jerez.....76
4.1.2.- Movilidad en el centro histórico de Jerez: PROPUESTAS.....77
Medida 4.2. Plan para el fomento y dotación de aparcamientos para residentes en edificaciones sin uso con cualidades para ello.....90
5. MEDIDAS PARA EL FOMENTO DE LA IGUALDAD E INTEGRACIÓN SOCIAL EN EL ÁREA.....92
Medida 5.1. Planes de formación general y profesional en rehabilitación arquitectónica tradicional y sostenible.....93
Medida 5.2. Desarrollo, implantación generalizada e impulso de un plan municipal de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas para el centro histórico.....94
6. DESARROLLO ECONÓMICO Y EMPLEO.....96
Medida 6.1. Mejora del aprovechamiento de la potencialidad cultural, turística y de ocio de la zona mediante la colaboración público-privada.....106
Medida 6.2. Seguimiento del desarrollo del Museo del Flamenco como uno de los grandes atractivos de una zona altamente degradada del conjunto histórico, incentivando y coordinando iniciativas privadas que puedan surgir en su entorno.....106
Medida 6.3. Desarrollo de un estudio integral del pequeño comercio minorista en el que se conozca su situación actual y se planteen medidas de reactivación y mejora.....106
Medida 6.4. Programa de apoyo a emprendedores para negocios que se ubiquen en el centro histórico.....106
7. EVALUACIÓN, GESTIÓN Y SEGUIMIENTO DEL PLAN.....107
Medida 7.1. Fomento de la participación ciudadana en el Plan mediante la potenciación de mesas sectoriales de seguimiento de los distintos temas.....108
Medida 7.2. Desarrollo de un sistema de indicadores seleccionados para el control de las acciones que se lleven a cabo en el centro histórico: equilibrio de usos, calidad ambiental, valores patrimoniales, implicación ciudadana y participación etc.....108
Medida 7.3. Creación de una Comisión de seguimiento y evaluación, como una medida que “cerraría el círculo” iniciado con las dos anteriores. Esta comisión debe esta formada por representantes de los distintos agentes que hayan constituido las “mesas sectoriales” siendo preciso el establecimiento de una serie de indicadores que permitan evaluar, valorar y cuantificar los resultados expresados por dichos indicadores.....108
ÍNDICE DE PLANOS.....109

PLAN INTEGRAL DE REGENERACIÓN URBANA DEL CENTRO HISTÓRICO DE JEREZ.

BASES PARA SU DESARROLLO

Zenón fue un filósofo griego de la escuela eleática, nacido en Elea (Italia meridional). Discípulo de Parménides, enseñó en Atenas durante algún tiempo.

Zenón trató de mostrar que la realidad es una e invariable y que todo movimiento es ilusorio, para ello, era costumbre suya mostrar lo absurdo de algunas creencias y frecuentemente se valía de paradojas (expresión o situación que parece absurda y sin embargo es razonable), en las que viene a decir que todo movimiento es un engaño.

La más conocida de sus paradojas es la de "Aquiles y la tortuga", según la cual, el más rápido de los hombres, Aquiles, no podría alcanzar nunca al más lento de los animales, la tortuga, si se daba a ésta una ventaja inicial en una carrera. Pues, mientras Aquiles recorre el camino que la tortuga llevaba por la mencionada ventaja inicial, la tortuga habrá recorrido otra porción, aunque más pequeña. Cuando Aquiles haya llegado a recorrer esta última porción de camino, la tortuga habrá avanzado otra porción más pequeña, y así la tortuga llevará siempre la ventaja hasta en espacios infinitamente pequeños, con lo cual, Aquiles no podrá alcanzarla nunca.

PRIMERO

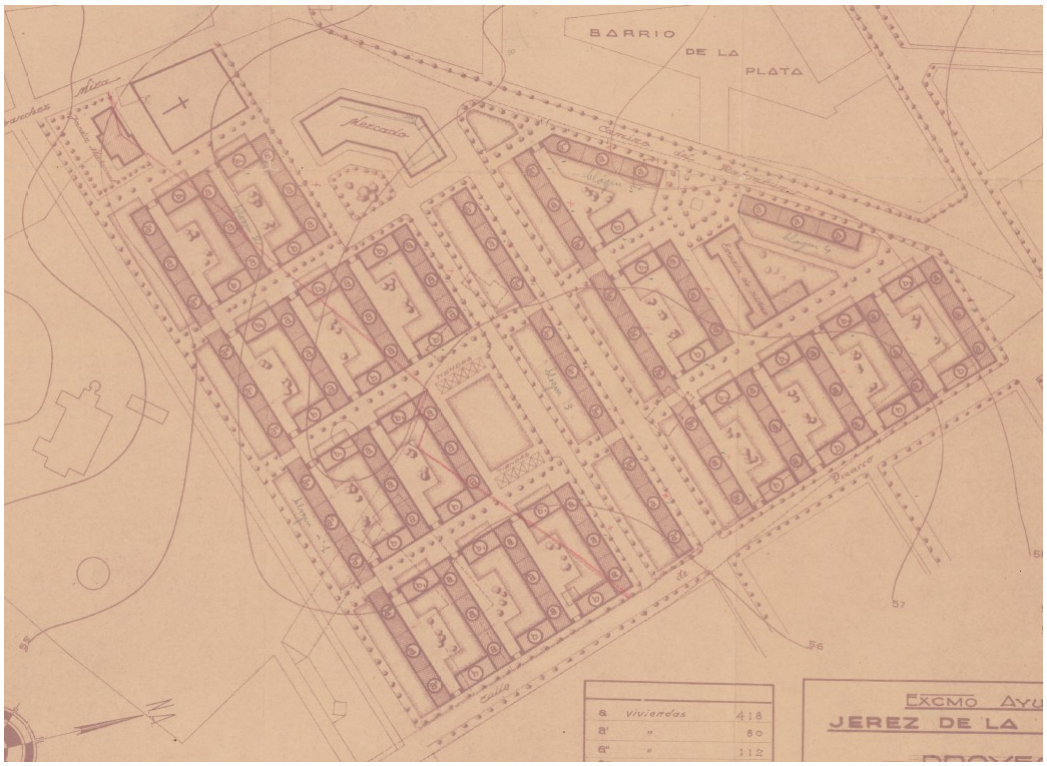
1.-

Hasta la década de los cincuenta del pasado siglo, Jerez como ciudad se circunscribía prácticamente a lo que hoy conocemos como "centro histórico", es decir, el recinto intramuros a la cerca almohade y los arrabales históricos de San Miguel, al este, y Santiago, al noroeste, con orígenes tardomedievales.

Fuera de este núcleo, fuertemente caracterizado morfológica y tipológicamente como es común en los centros de las ciudades andaluzas, solo existían someros crecimientos surgidos en la posguerra por la necesidad acuciante de albergar a la población inmigrante procedente del campo, (ensanches de Madre de Dios y Vallesequillo) o nuevas iniciativas promovidas por la denominada "Junta de Fomento del Hogar", sustanciadas en barriadas de viviendas de iniciativa pública como La Plata, España, Federico Mayo, La Vid o La Asunción.

Jerez en 1943

Así mismo, Jerez contaba con un importante cinturón industrial, a veces inserto en la propia trama del centro histórico, dedicado casi en su totalidad a la producción, el almacenaje y la distribución del vino, circunstancia esta no baladí porque marca de manera singular parte de la trama de un centro que, en algunos momentos del siglo XIX llegó a ser en su mayor parte un verdadero "polígono industrial bodeguero" donde el uso residencial se supeditaba a ese.



Traza de la barriada de La Plata, de Fernando de la Cuadra

En cualquier caso, a pesar del desarrollo y puesta en uso de esos nuevos crecimientos residenciales periféricos, algunos con más que notable factura en cuanto a su estructura urbana y modelo de ciudad (La Plata, Barriada España…), el centro histórico de mitad del siglo XX no debía ser ya entonces una arcadia ideal y feliz, ya que los problemas de hacinamiento de su población eran acuciantes y alarmantes. Cabe destacar que en la posguerra la ciudad histórica contaba con 80**.000 habitantes (1940)**, concentrados en un espacio de aproximadamente **doscientas hectáreas**, lo que supondría una densidad de **40.000 habitantes por kilómetro cuadrado**, (dato comparable al de las actuales ciudades chinas más pobladas). En el año **2013** en ese mismo espacio se contabilizaban **27.500 habitantes**, lo que se traduce en una densidad de **13.750 habitantes por kilómetros cuadrado**.

Actualmente, la población del centro histórico (según datos actualizados a septiembre de 2020) asciende a **19.770 habitantes**, (un descenso del 28% en siete años), lo que significa una densidad de población de 9.885 habitantes por kilómetro cuadrado.

En lo referente al **recinto intramuros** se carece de datos históricos de población, pero la serie más reciente arroja la siguiente evolución en sus 53,54 has de superficie:

- En 1960 había 13813 Habitantes. Densidad: 25.799 Hab/km2
- En 1970 había 9783 Habitantes. Densidad: 18.272 Hab/km2
- En 2013 había 4914 Habitantes. Densidad: 9.178 Hab/km²
- En 2020 (septiembre) había 5031 Habitantes. Densidad: 9.396 Hab/km²

2.-

Ante estos problemas de hacinamiento, y tras el Plan de Ensanche de Fernando de la Cuadra de 1940, (apenas una memoria descriptiva, unas someras ordenanzas y unos esquemas de zonificación que nunca se llevaron a cabo), la corporación municipal decide acometer, en 1953 un "Proyecto Parcial de Ensanche de la Zona Norte que es aprobado por la Comisión Central de Sanidad Local como Plan de Alineaciones (6 de abril de 1954). El ámbito (que no el trazado) es muy similar al de la zona residencial del Plan de 1940. El resultado fundamental de este proyecto fue la ampliación de la Avenida de América (hoy Alcalde Álvaro Domecq), consolidándose una de sus márgenes como ciudad jardín y obviando, por supuesto, cualquier referencia o propuesta en el centro histórico.

Posteriormente se redacta el Plan General de Ordenación de 1955, que asume este Proyecto Parcial de Ensanche y amplía el ámbito de estudio y propuesta a toda la ciudad con una vigencia breve y unas escasísimas realizaciones, debido entre otras cuestiones a la aprobación de la primera ley española sobre el Régimen del Suelo de 21 de mayo de 1956, que vino a suponer un cambio radical en las concepciones urbanísticas y en los modos de hacer hasta entonces vigentes.

Ya a la luz de esta nueva legislación se redacta y aprueba el 23 de diciembre de 1959 un nuevo Plan General con un plazo de vigencia de ¡cuarenta años!, que consistía de nuevo en un plan de ensanche que volvía a omitir al centro histórico y por supuesto a cualquier atisbo de protección patrimonial, centrándose solo en intentar solventar los graves problemas de falta de viviendas que aún persistían.

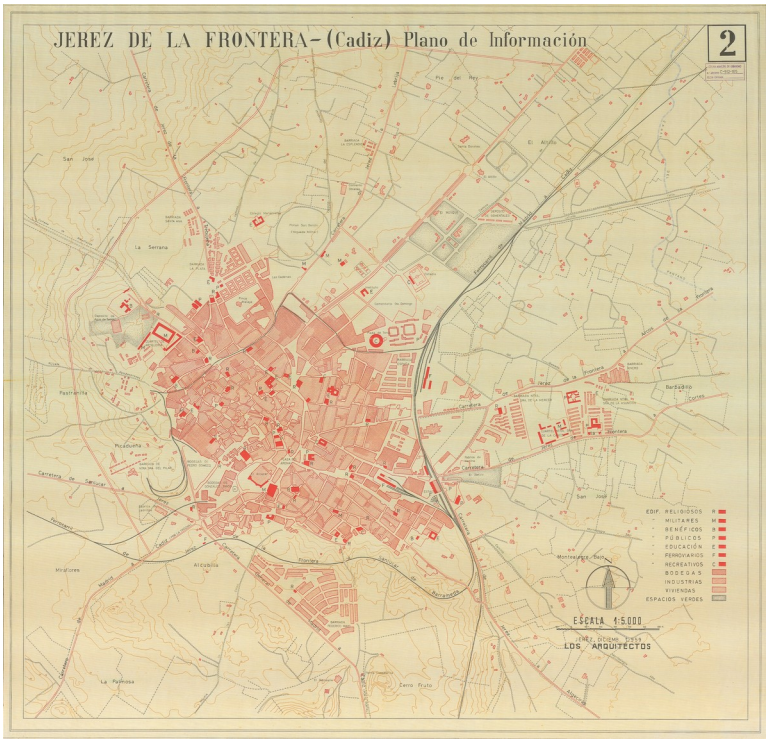


Imagen anterior: Plano del Plan General de 1959

Una década más tarde, el plan general de 1969 supone un crucial primer paso en una concepción claramente expansiva de la ciudad, ofertándose con las nuevas viviendas periféricas la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos que abandonaban un centro histórico caracterizado por condiciones infrahumanas de habitabilidad y altos índices de hacinamiento. Este planeamiento tuvo una especial gravedad para el casco histórico dada la preeminencia que se le daba al transporte motorizado y el sobredimensionamiento que en él se hacía del sistema viario. Las nuevas alineaciones planteadas con el objeto de ensanchar sus estrechas calles hubieran supuesto la total destrucción del Conjunto Histórico, que de nuevo quedaba al margen de cualquier propuesta de conservación y/o regeneración.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

DE

JEREZ DE LA FRONTERA

MEMORIA

Aprobado en su revisión anticipada por resolución del Ministerio de la Vivienda de 28 de octubre de 1969 (B. O. E. n.º 289 de 3 de diciembre).

Imprenta Municipal - 25793 250

Portada del Plan General de 1969

El único reconocimiento que en esta época se hace de los valores del centro histórico es la delimitación del mismo que se aprueba en 1976, delimitación que se amplía en 1982.

3.-

Desde ese momento, se produce un claro divorcio entre la población de Jerez y el centro histórico, sobre todo entre las clases medias que identificaban las esperanzas de mejora social con el abandono de las pobres condiciones de vida que les ofrecían las edificaciones del centro y su traslado a los nuevos barrios periféricos, traslado que así mismo se produce por parte de las clases altas a las nuevas zonas que van surgiendo de ciudad-jardín o a las quintas de recreo que estas familias poseían en la zona norte de la ciudad, con el consiguiente abandono de la mayoría de las grandes "casas-palacio" del periodo tardo-renacentista y barroco, provocándose incluso

demoliciones como la del Palacio del Marqués de Salobral en el Mamelón o la del Palacio del Marqués de los Álamos del Guadalete en la calle Francos, entre otras.

4.-

A partir de entonces y aunque la "esencia" de Jerez y su imagen residen en el centro histórico, este va quedando en gran medida solo como cartel publicitario, como territorio ligado al pintoresquismo y como destino de la población en determinados acontecimientos sociales, como la Semana Santa, la navidad o la cabalgata de reyes magos.

La tortuga (degradación y abandono del centro), comienza a andar con paso lento pero firme y seguro. Aquiles (recuperación del centro), aún dormido no se da por enterado del desafío y permanece quieto.

SEGUNDO

5.-

El deseo de recuperación del centro histórico ante su progresiva degradación se encuentra entre los objetivos recurrentes (al menos de forma teórica y programática) de todas las corporaciones democráticas desde su reinstauración en 1979.

6.-

En cualquier caso, este teórico deseo ha chocado siempre con el de la población, que ha entendido el centro de forma mayoritaria como ese sitio incómodo donde las viviendas tienen poca luz, los muros tienen humedades, las maderas termitas, el Ayuntamiento y la Junta ponen muchas pegas para hacer obras porque no se puede tirar nada, no hay aparcamiento, las calles son estrechas, con adoquines mal mantenidos y se llenan de gente haciendo botellón el fin de semana, no hay sitios para jugar al futbito ni parques infantiles suficientes, hay barrios enteros que se están llenando de inmigrantes y cuando llega Semana Santa o las zambombas en navidad no se puede ni entrar.

7.-

Pese a este rechazo ciudadano, (muchas veces no confesado), la administración local se ha empeñado en intentar una y otra vez la recuperación del centro histórico, eso sí, a la vez que se propiciaba un espectacular crecimiento urbano periférico de ejecución más sencilla, más barata y, sobre todo, mucho más rentable, algo fundamental en una ciudad que ante la pérdida inexorable de su tejido industrial, se ha agarrado al sector de la construcción como casi único recurso de desarrollo económico.

¡HASTA QUE DEJÓ DE SERLO!

Aquiles, al fin, parece darse por enterado del desafío y comienza su carrera, cuando llega, la tortuga ha seguido su camino a paso lento pero seguro, la degradación y el abandono del centro continúan.

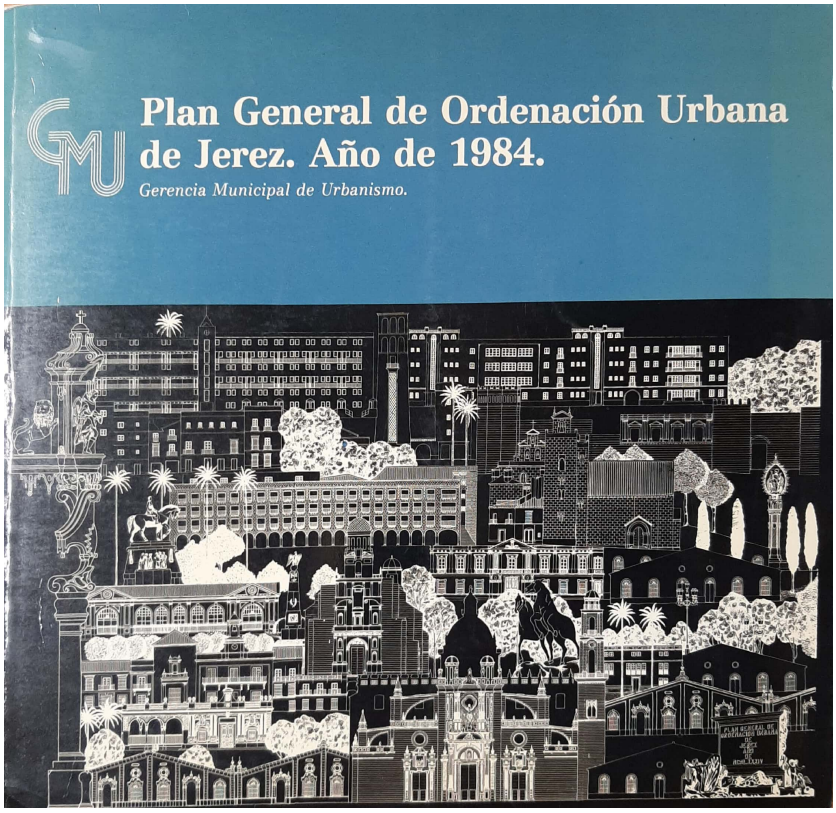
TERCERO

8.-

La protección y la catalogación del centro histórico (aún no se hablaba entonces de "recuperación" ya que el abandono no era o no parecía ser preocupante o alarmante) se inician con el denominado **Plan Especial de Reforma Interior del Casco Antiguo** puesto en marcha en el año 1979 y aprobado definitivamente en 1983 aunque ya en el plan general de 1969 se mencionaba al centro histórico como "un problema".

9.-

Posteriormente se redacta y aprueba en noviembre de 1984 el Plan General de Ordenación Urbana que se plantea con el claro objetivo de transformar profundamente la situación urbanística existente desde hacía décadas, introduciendo el criterio de interés público en las actuaciones, intentando paliar el déficit crónico de equipamientos y con la definición de derechos y deberes exigidos por el planeamiento de una forma más equitativa, repartiendo por igual cargas y beneficios.



10.-

El centro histórico, de acuerdo con los objetivos generales formulados para el PGOU, se constituía en una zona esencial de la ciudad cuyo relanzamiento e integración tanto social como urbana se planteaba de forma irrenunciable.

Era preciso recuperar para la vida urbana de Jerez su marco más genuino y emblemático, tanto desde el punto de vista "material", es decir, con la renovación y/o la rehabilitación de las calificaciones, como desde un punto de vista socio-cultural, reintegrando en el centro a todos aquellos grupos que tradicionalmente tenían cabida en este área urbana, evitando con ello la terciarización y las situaciones de marginalidad de determinadas zonas.

Este planeamiento general profundiza en una estrategia de conservación y recuperación del centro histórico, con unos objetivos muy concretos que podríamos suscribir plenamente hoy:

- **Frenar el despoblamiento.**
- **Evitar la terciarización**
- **Controlar los procesos especulativos y el desplazamiento de las clases sociales más desfavorecidas.**
- **Mantener y conservar la trama urbana.**
- **Conservar los invariantes tipológicos y constructivos de la arquitectura local.**
- **Defender y recuperar los lienzos de muralla existentes.**
- **Reutilizar edificios.**
- **Conservar los usos públicos potenciándolos.**
- **Proteger el patrimonio inmobiliario cuya destrucción prematura e indiscriminada constituye un despilfarro social y un grave atentado cultural, mediante medidas genéricas y singulares que eviten la generación de rentas diferenciales especulativas.**
- **Limitar el acceso a las zonas centrales del vehículo privado con una eficaz política de transporte público y disuasión del coche privado.**

Dos fueron sin embargo, las características diferenciadoras de las áreas de suelo no consolidado que se desarrollaron en esta denominada "Zona 1":

a) La mayoría de los Estudios de Detalle que se desarrollaron en esta zona, tanto los incluidos en el Planeamiento como los no incluidos, estuvieron, como posteriormente en el PGMO-95, promovidos por un propietario único dada el especial cuidado que se tuvo al formularlos para hacerlos viables, y las características parcelarias del conjunto Histórico.

b) Otra característica de las áreas que se desarrollaron en la Zona 1 era la fuerte presencia de la iniciativa municipal en muchas de ellas, respondiendo así a los

planteamientos iniciales de la decidida intervención pública que estimule la reactivación y la recuperación del Casco Antiguo.

Entre las áreas que se ordenaron dentro de esta Zona 1 según lo dispuesto en el PGOU, se pueden sistematizar distintas morfologías:

- Revitalización de interiores de manzanas, antes obsoletos o sin uso, dotándolos además de mayor permeabilidad y recuperando, según el uso, lienzos de muralla almohade.
- Renovación de manzanas o solares concretos. Antes ocupados por edificaciones inadecuadas o sin uso.

De todos estos, era común el caso de zonas con instalaciones bodegueras sin uso y sin posibilidad de reintegrar dicho uso, dadas las malas condiciones de accesibilidad rodada que presentan dichas instalaciones respecto a las formas actuales de producción vinícolas.

En esas actuaciones se tendió, como posteriormente en el PGMO-95, al respeto de las edificaciones de interés que pudieran existir, experimentando además con innovadoras propuestas de nuevos usos .

En lo referente al objetivo de conservación del Patrimonio Histórico-Artístico, el Plan de 1984, que en este punto asumió el PERCA, pese a recibir críticas de un excesivo conservacionismo, detuvo el proceso de destrucción sistemático que ponía en peligro muchas de las señas de identidad de nuestra arquitectura.

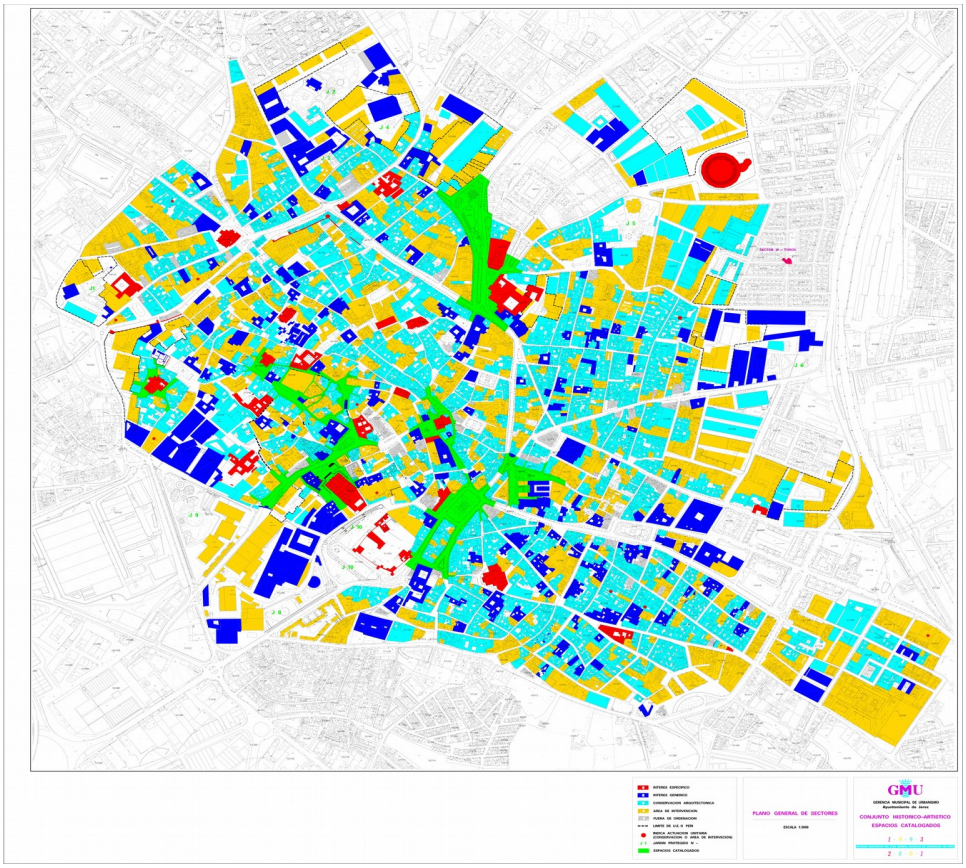
11.-

CS Escaneado con CamScanner

Portada publicación del PGMO de 1995

Estos objetivos, que se han recogido igualmente en los planeamientos generales municipales posteriores, (1995 y 2009), se han sustanciado a través de una serie de estrategias:

- **Conocimiento exhaustivo de la evolución histórica, la trama morfológica, las características tipológicas de la edificación, la problemática social y el estado de conservación del conjunto.**
- **Investigación y documentación sobre el patrimonio edificado fuera del conjunto histórico, que posibilite su conocimiento, protección y recuperación.**
- **Protección-catalogación del espacio público singular y el patrimonio edificado tanto en el conjunto histórico como fuera de él, atendiendo a sus valores objetivos y singulares.**
- **Delimitación de zonas concretas de actuación integral (unidades de ejecución) que signifiquen la transformación del tejido residencial con la aparición de nuevas viviendas adecuadas a los requerimientos de calidad actuales.**
- **Mejora integral de la urbanización, tanto de las calles como de las plazas y espacios públicos.**



Plano de catalogación del CHA del PGMO de 1995

En cuanto a la estrategia de **catalogación del planeamiento general**, establecida en el PGMO-95 y desarrollada en detalle en el PGOU-2009, se procuró que fuera coherente con los principios expuestos con anterioridad y que supone añadir a las medidas estáticas o cautelares propuestas dinámicas para potenciar la intervención en el Conjunto Histórico.

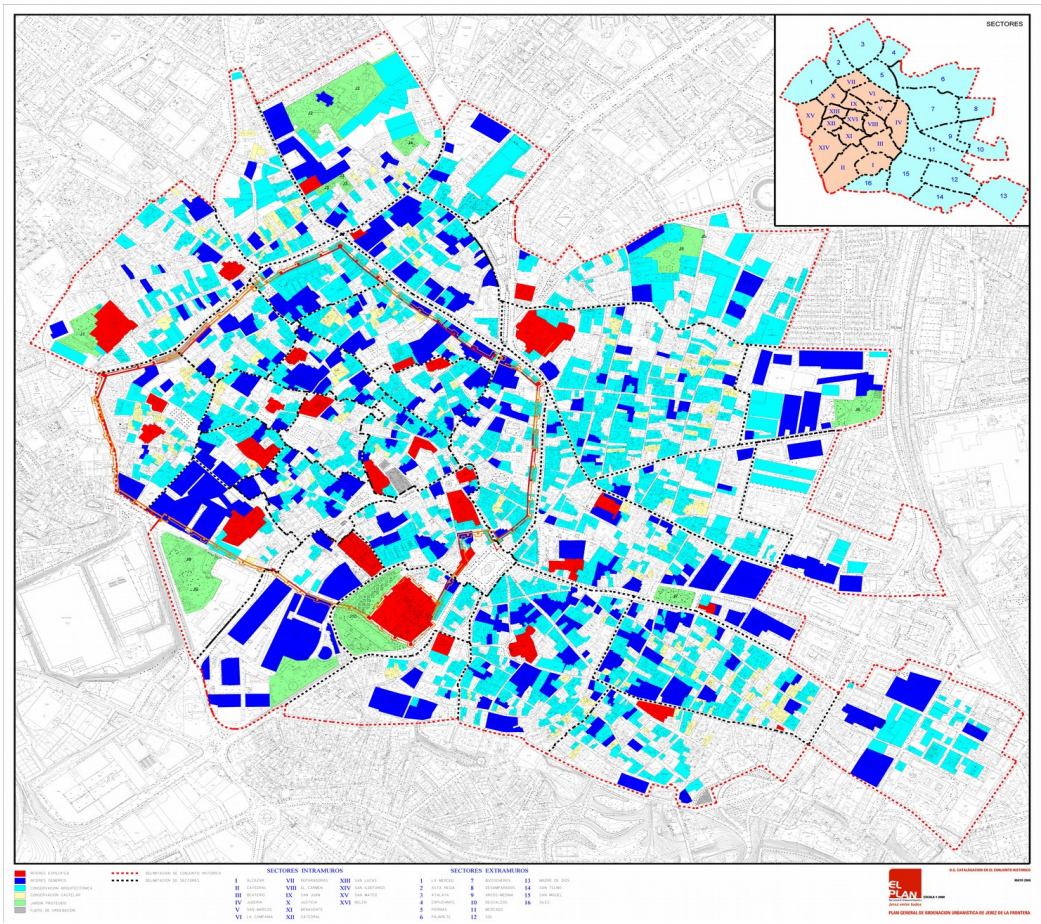
Esta estrategia, volcada en el catálogo se resume en:

a) Evaluación e identificación de los bienes patrimoniales así como su justificación.

b) Adopción de medidas y normas reguladoras que concretan el alcance de la preservación.

c) Identificación y previsión de actuaciones sobre el tejido urbano no catalogado en cuyo contexto se localiza el patrimonio.

Las categorías, figuras y acciones según las cuales se clasifica el patrimonio catalogado y el tejido conexo que conforman el Conjunto Histórico declarado, son las siguientes:



Plano de catalogación del CHA del PGOU de 2009

1º Elementos de Interés Específico:

Son aquellos edificios, conjuntos y espacios de relevante interés para la ciudad de Jerez y de la Comunidad Autónoma. Esencialmente, esta categoría engloba los actuales Bienes de Interés Cultural y aquellos susceptibles de alcanzar su inscripción con carácter específico en el Catálogo General del Patrimonio Andaluz.

2º Elementos de Interés Genérico:

En esta categoría se incluyen aquellos edificios y espacios dotados de valores patrimoniales cuya característica principal es la de ser exponentes de la identidad cultural jerezana.

3º Áreas de Conservación Arquitectónica:

Se designan y catalogan aquellos edificios y áreas que forman la mayor parte del tejido urbano en el ámbito del Conjunto Histórico, por considerarse que deben permanecer con su configuración formal y tipológica actual.

4º Áreas de Intervención Arquitectónica:

Se delimitan y catalogan como tales aquellos sectores y/o fragmentos del parcelario que o bien han sido sustituidos en época reciente o carecen de interés patrimonial, pudiendo realizarse actuaciones de renovación total o parcial.

5º Zonas de Servidumbre Arqueológica:

Se clasifican como Servidumbre Arqueológica aquellas parcelas catastrales del Conjunto Histórico de Jerez que están afectadas por la cerca almohade de la ciudad.

El tipo de intervención admitido para cada inmueble catalogado en uno de los tres primeros grados definidos anteriormente, que implican la conservación del edificio, se explicita en la ficha de catálogo. Se contemplan tres categorías de intervención: conservación estricta, restauración y rehabilitación. La determinación de la categoría de la intervención se realiza de forma individualizada en las fichas de catálogo correspondientes.

En cualquier caso, la experiencia que ha dado la puesta en práctica del catálogo en estos años, nos dicen que es necesaria una puesta al día del mismo profundizando en la indivualización de sus determinaciones, finca a finca, evitando así determinaciones genéricas que menoscaben las posibilidades de intervención en dichas fincas sin infravalorar el mantenimiento y/o recuperación de sus valores patrimoniales.

12.-

Y todas estas estrategias se han sustanciado en múltiples acciones concretas:

- Reordenación de áreas a través de unidades de ejecución tanto de iniciativa pública como privada, con recuperación-creación de espacios libres públicos, apertura de nuevos viarios, edificación de viviendas de nueva planta y rehabilitación de edificios catalogados.
- Actuaciones de mejora en espacios públicos.
- Actuaciones de mejora en la accesibilidad.
- Actuaciones de peatonalización.
- Actuaciones de implantación y mejora de equipamientos públicos (administrativos, culturales, educativos, asistenciales, comerciales).
- Actuaciones de mejora y promoción del tejido comercial, (iniciativa Jerez-Centro Comercial)
- Actuaciones en materia de vivienda pública: área de rehabilitación concertada San Miguel, Programa de transformación de infravivienda en el Barrio de San Mateo, actuaciones en la zona de calle Nueva en el Barrio de Santiago, actuaciones de transformación de cascos bodegueros en uso residencial, actuaciones múltiples de vivienda social por parte de la Empresa Municipal de la Vivienda…
- Redacción y puesta en marcha de la Carta Arqueológica Municipal.
-

Solo durante la vigencia del PGMO-95 (1995-2009) se desarrollaron nueve unidades de ejecución en el centro histórico, lo que supuso la trasformación de más de **100.000 metros cuadrados de suelo** y la creación de **1.000 nuevas viviendas**, lo que significó un 84% del total que preveía el Plan en esa zona.

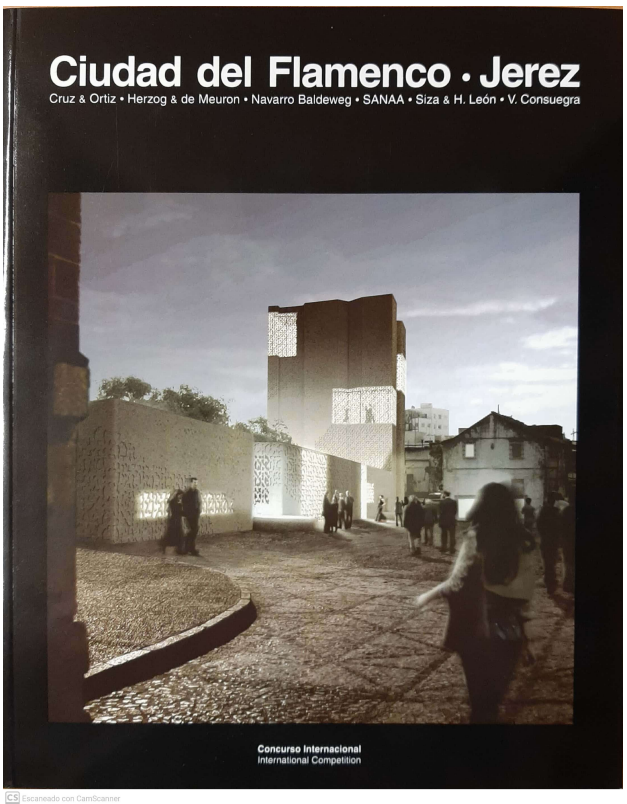
Aparte, se aprobaron en la zona otros 12 estudios de detalle que reordenaban parcelas o manzanas y que también significaron un notable impacto en la renovación y rehabilitación del parque residencial.

En cualquier caso, hay que añadir otro dato elocuente: frente a ese número de viviendas en el centro histórico (unas **1.500** entre las creadas en ámbitos sistemáticos y las surgidas en solares de suelo consolidado), en el mismo periodo de vigencia del PGMO-95 se construyeron en todo Jerez **¡32.750 viviendas!**, es decir, solo un 4,5% del total lo fueron en el centro histórico.

13.-

Aunque también habría que mencionar algunas propuestas que se quedaron solo en iniciativas…

- **Plan Urban para el Centro Histórico.** Solicitado hasta en dos ocasiones y en ambas denegado
- **Área de Rehabilitación Belén-Benavente.** Que quedó solo en la redacción y aprobación de un Plan Especial sin desarrollar posteriormente
- **Plan Integral de Regeneración Urbana del Centro Histórico (2002).**
- **Agencia del Centro Histórico.** Intento de creación de un organismo municipal que coordinara todos los planes, iniciativas y acciones que incidieran en la recuperación y mejora del centro, nunca puesta en marcha.
- **Ciudad del Flamenco.** Fue en su momento una de las "grandes apuestas" de actuación regeneradora de la zona más degradada de intramuros (Belén-Benavente) que incluyó concurso internacional y propuesta de figuras mediáticas de la arquitectura "de culto" que ganó el equipo de Herzog & de Meuron. Su falta de definición funcional y de contenidos y, sobre todo, su falta de financiación ante un coste astronómico supuso su paralización no sin antes haberse acometido las obras de cimentación que han supuesto la destrucción del viario histórico y la aparición de un inmenso solar que marcaba negativamente la imagen de la zona más débil del centro hasta que en el año 2018 se logró la reurbanización del mismo.



Escaneado con CamScanner

Y A PESAR DE TODO LO QUE SE HA LLEVADO A CABO, PARECE QUE NO AVANZAMOS LO SUFICIENTE...

Aunque Aquiles despertó y corrió, la tortuga arrasa en la carrera con su paso cansino, torpe pero inexorable, Aquiles sigue llegando tarde una y otra vez…

¿POR QUÉ?

¿Quizás porque "huir del centro" sigue siendo sinónimo para amplias capas de la población de "mejorar en sus condiciones y estatus de vida?

¿Quizás porque a pesar de los esfuerzos llevados a cabo sigue existiendo gran número de inmuebles que contienen lo que se podría definir como "infraviviendas", carentes aún de servicios y condiciones de habitabilidad adecuadas? (un 15% de los inmuebles de intramuros según recientes estudios de EMUVIJESA).

¿Quizás por la aparición de múltiples solares y edificios en su día adquiridos con expectativas de negocio por promotoras y posteriormente abandonados fruto de la crisis inmobiliaria que persiste?

¿Quizás porque siguen existiendo amplias zonas del centro despobladas por causa del uso no residencial (bodeguero)?

¿Quizás por la persistencia de un círculo vicioso "desapego-abandono-más desapego-más abandono"?

¿Quizás por una inadecuación de las condiciones de vida y habitabilidad del centro histórico a los requerimientos de vida de amplias capas de la población en la actualidad? (Rechazo e incomprensión de la catalogación patrimonial, ausencia de aparcamientos y dificultades para la accesibilidad rodada a las viviendas, ausencia de equipamientos deportivos, malas condiciones de accesibilidad y movilidad para las personas mayores, proliferación masiva de locales de ocio y hostelería que privatizan los escasos espacios públicos con terrazas y veladores, trazado urbano intrincado que provoca fácilmente la inseguridad nocturna, real o imaginada, botellón-movida-ruidos y molestias agravados por la singularidad del trazado urbano…)

- La degradación del centro es debida a la falta de atractivo del producto inmobiliario del CHA en comparación con el producto inmobiliario de otras zonas de la ciudad, o

de la no-ciudad: Hacer viviendas en el Centro es **muy caro**, rehabilitar es caro. Y la vivienda en Jerez es **muy barata** comparado con otras zonas de Andalucía y España. Al promotor no le salen los números, porque no le salen al que quiere comprar una vivienda.

¿Quizás porque todo esto ha derivado en una machacante campaña de mala imagen del centro como lugar para vivir por parte de algunos de los propios jerezanos?

¿Quizás porque aunque contenían medidas para la conservación y regeneración del centro, tanto el PGMO-95 como el PGOU-2009 (prácticamente sin desarrollar en la actualidad), también preveían una ingente superficie de suelo para nueva expansión periférica de uso residencial, con lo cual, la iniciativa inmobiliaria, ante la gran oferta de suelo relativamente barato y fácil de gestionar se decantó de manera masiva por esta alternativa abandonando, salvo honrosas excepciones, la promoción y edificación en el centro histórico, donde los productos resultantes eran menos "atractivos" para amplias capas de la población?

ENTONCES, ¿QUÉ HACEMOS?

¿LO VOLVEMOS A INTENTAR PERO DE OTRA MANERA?

¿REALMENTE HAY OTRA MANERA?

CUARTO

14.-

Necesidad de una nueva forma de planificar la intervención en los centros históricos: el **Plan Integral de Regeneración Urbana del Centro Histórico de Jerez.**

15.-

PUNTOS DÉBILES DEL CENTRO HISTÓRICO

- **Despoblamiento de la zona y envejecimiento de la población, lo que provoca un gran desequilibrio con el resto de la ciudad.**

- **Existencia de indicadores de una mínima actividad económica y un alto índice de paro.**
- **Aislamiento funcional, persistencia de amplias zonas con uso no residencial.**
- **Déficit de equipamientos de proximidad.**
- **Degradación física del área por la existencia de solares y edificaciones vacías.**
- **Percepción negativa externa de la zona, falta de incentivos que atraigan a nueva población.**
- **Gran estado de abandono del parque inmobiliario de tipo medio y alto con un índice elevado de despoblación.**
- **Deterioro de las cualidades espaciales provocado por el aparcamiento en superficie.**

PUNTOS FUERTES DEL CENTRO HISTÓRICO

- **Conjunto Histórico-Artístico declarado con un valor urbanístico y patrimonial importante. Su prolongado abandono ha tenido como valor positivo el que la renovación del caserío haya sido bastante limitada.**
- **Existencia de un importante conjunto de edificios de gran riqueza artística, encontrándose muchos de ellos en desuso y pueden ser recuperados para dar servicio a la comunidad.**
- **Existencia de un considerable número de cascos de bodegas desocupados, que también son susceptibles de contener los más diversos usos, dadas sus especiales condiciones tipológicas.**
- **La zona cuenta ricos complejos espaciales públicos de gran calidad, aunque de tamaño limitado que normalmente se encuentran ligados a edificios singulares.**
- **El despoblamiento actual tiene como ventaja que la zona presenta una gran capacidad de absorción residencial.**

16.-

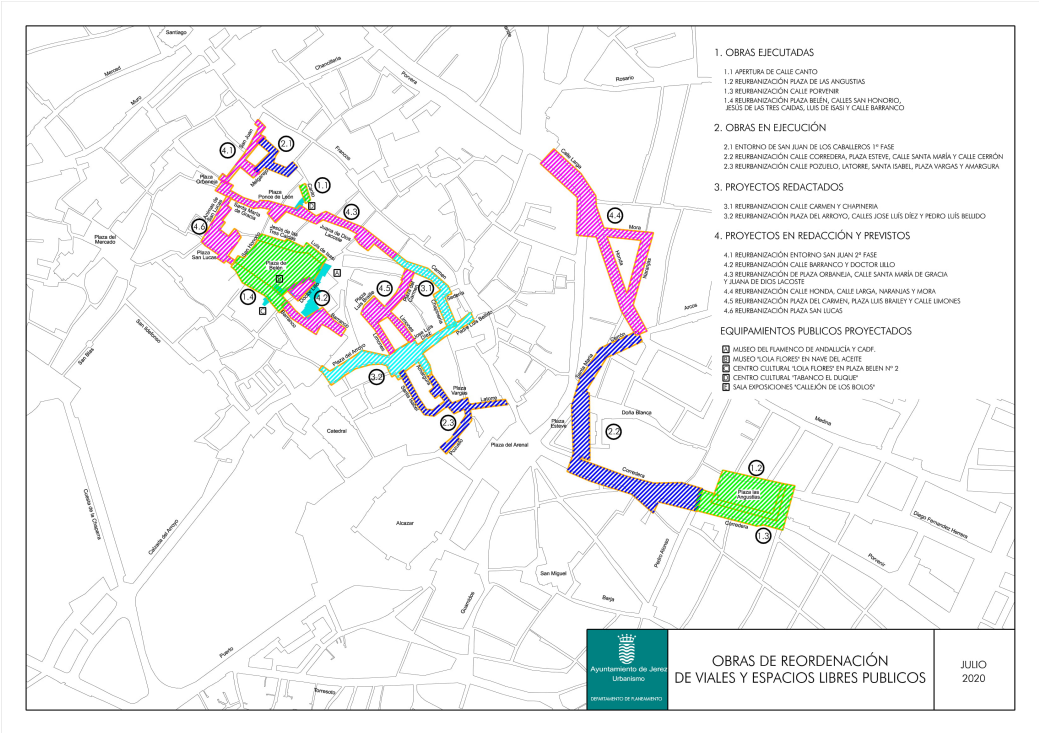
EL CAMINO YA EMPRENDIDO: ACTUACIONES DE LOS ÚLTIMOS AÑOS:

En los últimos años, (2015-2020), las políticas de actuación sobre el centro histórico se han planteado como prioritarias, multiplicándose las actuaciones sobre distintos ámbitos del centro histórico y en especial en la zona de intramuros que rodea a la plaza de Belén, apoyadas en el eje plaza del Arroyo-plaza de San Lucas, siendo las principales las siguientes:

1.- Obras ejecutadas:

1.1.- Apertura de la calle Canto (44.511,11 €).
1.2.- Reurbanización de la plaza de Las Angustias (199.586,02 €).
1.3.- Reurbanización de la calle Porvenir (presupuesto de adjudicación incluido en punto 1.2).
1.4.- Urbanización de la plaza de Belén y las calles San Honorio, Jesús de las Tres caídas, Luis de Isasi y Barranco (1.026.033 €).
1.5.- Primera fase de la reurbanización del entorno de San Juan de los Caballeros (207.622 €).
1.6.- Recuperación del antiguo cine Astoria (presupuesto de adjudicación incluido en punto 1.1.).
1.7.- Arreglo de escaleras de evacuación y rehabilitación de la Capilla de Ribadeneira de los Claustros de Santo Domingo (395.826 €).

Total presupuesto de adjudicación: 1.873.578,13 €



Obras de reordenación de viales y espacios públicos en el Conjunto Histórico – Julio 2020

2.- Obras en ejecución (2020):

2.1.- Reurbanización de calles Corredera, plaza Esteve, Santa María y Cerrón. (Paralizada por orden de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía) (500.998 €).

2.2.- Reurbanización de las calles Pozuelo, La Torre, Santa Isabel, Amargura y plaza de Vargas (133.913 €)

2.3.- Iluminación singular del patrimonio histórico (1.595.127,76 €)

2.4.- Reformas, reparaciones y consolidación estructural de edificaciones de los Museos de la Atalaya (265.395 €)

Total presupuesto de adjudicación: 2.495.433,76 €

3.- Proyectos redactados y en licitación (2020):

3.1.- Reurbanización de las calles Carmen y Chapinería (183.437,43 €).

3.2.- Reurbanización de la plaza del Arroyo y las calles José Luis Díez y Pedro Luis Bellido (1.090.909,09 €).

Total presupuesto de licitación: 1.274.346,52 €

4.- Proyectos en redacción:

4.1.- Segunda fase de la reurbanización del entorno de San Juan de los Caballeros. En redacción
4.2.- Reurbanización de las calles Barranco y Doctor Lillo. En redacción
4.3.- Reurbanización de la plaza Orbaneja y calles Santa María de Gracia y Juana de Dios Lacoste. En redacción
4.4.- Reurbanización de las calles Honda, Naranja, final de Larga y Mora. En estudio.
4.5.- Reurbanización de las plazas del Carmen y Luis Braille y calle Limones. En redacción
4.6.- Reurbanización de la plaza de San Lucas. En redacción
4.7.- Reurbanización de la plaza del Mercado. En redacción

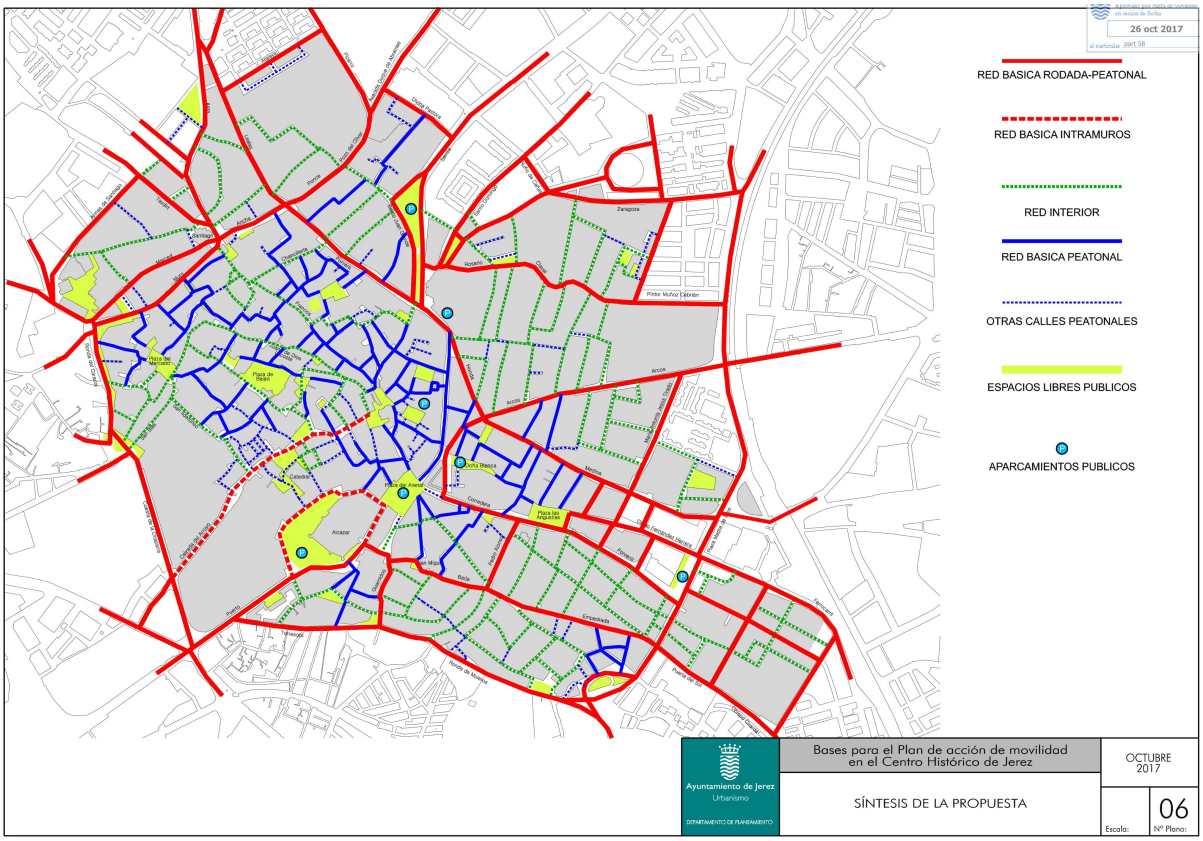
5.- Equipamientos Públicos proyectados:

5.1.- Museo del Flamenco de Andalucía CADF entre calle Barranco y plaza de Belén (6.485.449,17 €).
5.2.- Museo de Lola Flores en la Nave del Aceite de plaza Belén (158.679,70 €)
5.3.- Centro Cultural Lola Flores en plaza Belén (2. 228.396,94 €)
5.4.- Centro Cultural “Tabanco del Duque”. En estudio.
5.5.- Reapertura de la sala de exposiciones “Callejón de los Bolos” (260.981,27 €).

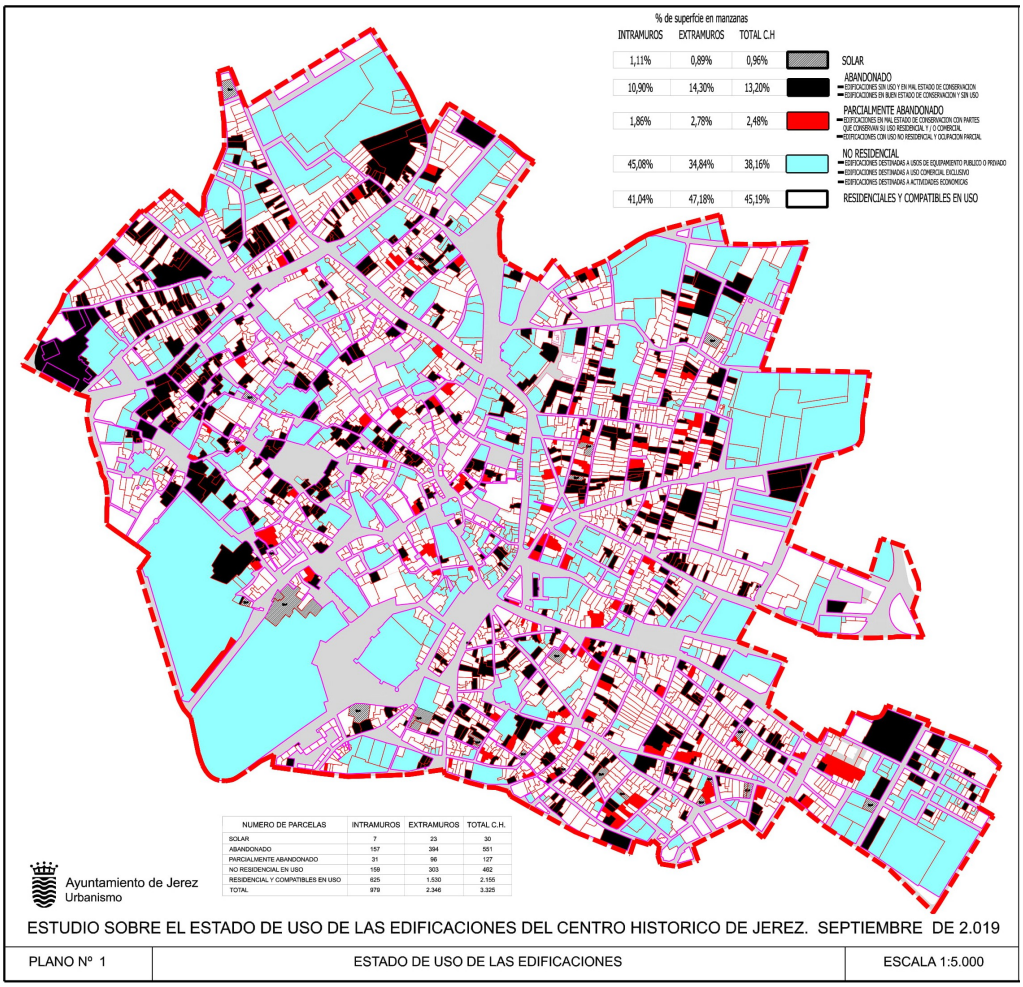
Total presupuesto de licitación: 9.133.507,08 €

TOTAL PRESUPUESTO DE ACTUACIONES 14.776.865,49 €

Así mismo, en estos últimos años (2017-2019) se han llevado a cabo por parte de la Delegación Municipal de Urbanismo dos estudios que suponen un paso más en el conocimiento de la realidad del centro histórico y en la toma de decisiones sobre el mismo:



Bases para el Plan de acción de movilidad en el Centro Histórico de Jerez, que pretende establecer las bases de partida para el desarrollo en el centro histórico de Jerez de las medidas establecidas en el "Plan de Movilidad Sostenible de la Ciudad de Jerez de la Frontera". Dicho Plan de Movilidad fue aprobado en la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera de fecha 2 de mayo de 2014, al Particular 105 de su Orden del Día.



Estudio sobre el estado de uso de las edificaciones en el Centro Histórico de Jerez, de septiembre de 2019, en el que se identifican solares, fincas abandonadas, fincas con uso comercial o de actividades económicas y fincas con uso de equipamiento.

17.-

DESARROLLO DE LA PROPUESTA del Plan Integral de Regeneración Urbana del Centro Histórico de Jerez.

El documento **no se plantea como un plan urbanístico al uso**, ya que el municipio cuenta con un Plan General aprobado definitivamente y en vigor, con contenido de protección, es decir, que no precisa de un Plan Especial para la ordenación del Conjunto Histórico-Artístico. **Este documento debe entenderse como un guión que defina las iniciativas que hay que desarrollar dentro de su**

ámbito para así llevarlas a cabo de forma coordinada y racional. En su puesta en práctica debe primar la ejecución de la mayor cantidad posible de estas iniciativas sobre la profundización en actuaciones aisladas.

La propuesta se desarrollaría, como no podía ser de otra forma, **en los tres campos de acción que conforman la realidad urbana:**

- **Lo construido, público o privado.**
- **El medio urbano público (lo no construido).**
- **La trama social que ocupa y da sentido a los otros dos aspectos.**

La propuesta parte de la premisa de que **la recuperación del centro histórico no será posible en ningún caso sin recuperar su capacidad residencia**l, es decir, su vida cotidiana llenando de nuevos habitantes aquellas fincas que hoy están vacías.

Se trata de un plan de acción adaptado a los tiempos de estrechez económica que nos atenazan, con propuestas sencillas y realizables con costos asumibles o alcanzables con cierto esfuerzo pero huyendo de megalomanías y proyectos estrella que "estrellen" el proyecto.

ESQUEMA DE CONTENIDO DE LA PROPUESTA

Este documento aborda directamente, en el marco del desarrollo sostenible, la vertiente jurídico-pública del interés público tutelado por el urbanismo, en respuesta de los problemas detectados, entendiéndose como **una hoja de ruta que define las prioridades y la iniciativa en las que concentrar la inversión pública que se pueda asumir, encaminadas a que el centro histórico se transforme, se rehabilite**, en cumplimiento de los deberes urbaisticos y como función social.

Índice del esquema:

1. MEDIDAS PARA LA RECUPERACIÓN DEL USO Y LA CAPACIDAD RESIDENCIAL.

Medida 1.1. Aplicación firme del Registro Municipal de Solares y posterior venta forzosa.

Reiniciado este procedimiento a partir del año 2019 tras años paralizado, se están tramitando un total de 71 fincas en el centro histórico, encontrándose las mismas en distintas etapas de tramitación, desde su estudio para inclusión en el RMS hasta su licitación por venta forzosa.

Medida 1.2. Adquisición de edificios o solares, mediante acuerdos de compra-venta y/o registro municipal de solares.

Reiniciado este procedimiento tras años paralizado, se ha adquirido recientemente la finca sita en calle Carmen n.º 10, ahora en proceso de subasta.

Medida 1.3. Incremento del control sobre los vacíos urbanos existentes negociando su desarrollo residencial o, llegado el caso, incluyendo dichos vacíos en el RMS y venta forzosa.

Es una medida que se viene llevando a cabo ininterrumpidamente especialmente desde la actual larga crisis inmobiliaria del 2008, siendo los principales los siguientes:

- **API Cordobeses.**
- **API La Merced.**
- **ARI A-01 Judería.**
- **ARI A-02 Arroyo.**
- **Convento del Espíritu Santo.**
- **Palacio de los Ponce de León.**
- **Gran solar en calle Morla.**
- **Eje de las calles Juana de Dios Lacoste, Santa María de Gracia y Liebre.**

Medida 1.4. Aplicación de la Inspección Técnica de Edificios como un método eficaz, preventivo y no coactivo para implicar a los propietarios en el legalmente establecido deber de conservación que dicha propiedad, detectando problemas en las fincas y dando pie a su solución, dando así respuesta al **deber recogido en el artículo 155 de la LOUA.**

Medida 1.5. Reestudio de los solares y edificaciones de propiedad municipal en el centro histórico, analizando la necesidad y oportunidad de establecer los nuevos equipamientos que estuvieran previstos en el Plan General para, en su caso, proceder a modificaciones de dicho instrumento de planeamiento con el fin de proceder a su calificación como uso residencial, habiéndose iniciado dicho estudio en los siguientes:

Fincas y solares abandonados de titularidad municipal con uso residencial y compatibles en PGOU

- **Nave de bodega en calle Canto nº 4.**
- **Parcela en la trasera de San Juan de los Caballeros.**
- **Edificio en la calle Nuestro padre Jesús de la Flagelación.**
- **Nave de bodega en la plaza de la Serrana. (bodega la chica)**
- **Edificio "IARA" en plaza Esteve.**
- **Finca en plaza Belén nº 3.**
- **Calle Moral esquina calle Cabezas.**
- **Calle San Honorio nº 2.**
- **Calle Carmen nº 10.**
- **Interior de manzana en calle Ramón de Cala.**
- **Nave en el antiguo hotel Palmera plaza.**
- **Nave en calle Luis Romero Palomino (propiedad de EMUVIJESA).**
- **Parcela en c/ Puerta del Sol esquina Ronda de San Telmo.**

- **Edificación en avenida Nuestra Señora de la Paz** (antigua nave de la estación de trenes).
- **Edificación en calle Cristal.**

Fincas y solares abandonados de titularidad municipal con uso de equipamiento publico en PGOU

- **Solar en la plaza Salvador Allende.**
- **Solar en las calles Agustino y Rodrigo León.**
- **Finca en calle San Cristóbal.**
- **Palacio Villapanés en calles Empedrada y Cerrofuerte.**
- **Antigua bodega Díez Mérito en la plaza de la Estación.**
- **Palacio de Riquelme en la plaza del Mercado.**
- **Tabanco del Duque entre calles Vid y Canto.**
- **Edificación en calle Armas de Santiago esquina con Dr Luis Romero Palomo.**
- **Finca en calle Santa Clara esquina a calle Vicario.**
- **Calle Ponce nº 10** (zonas sin uso de la Escuela de Idiomas).

Fincas de titularidad municipal con uso actual de equipamiento publico y calificadas con uso lucrativo en PGOU

- **Futuro museo del Flamenco en calle Barranco.**
- **Asilo de San José (albergue municipal) en calles Taxdirt y Angostillo de Santiago.**
- **Edificios Los Arcos y calle Pozuelo (actuales urbanismo y contratación).**
- **Edificio de Onda Jerez en calle Caballeros.**
- **Edificios de uso de equipamiento municipal en plaza de La Merced.**
- **Palacio Garvey en la plaza del Mamelón.**
- **Antiguo Museo Taurino en calle Pozo del Olivar.**

Parcela de titularidad municipal con uso de equipamiento publico en PGOU con posibilidades de cambio de uso

- **Naves en la Ronda del Caracol.**

Medida 1.6. Rehabilitación de edificios, mediante realización de convenios con los propietarios para la obtención de viviendas para el realojo, bien sean en régimen de uso por un tiempo determinado de 5 a 10 años, o bien accediendo el Ayuntamiento a la propiedad de las mismas.

Medida 1.7. Desarrollo de procesos de licitación de solares y edificios de propiedad municipal para construcción de viviendas en alquiler en régimen de concesión de dichos solares con un amplio plazo (75 años), con la modalidad conocida como "promoción delegada", que consiste en buscar alianzas con sectores privados, con o sin ánimo de lucro, para construir y gestionar viviendas protegidas en régimen cooperativo o de alquiler, sin perder en ningún caso la titularidad pública del suelo y siempre incluyendo "clausulas sociales" que garanticen el derecho a la vivienda de los más desfavorecidos.

Medida 1.8. Rehabilitación de edificios y viviendas mediante el incentivo de ayudas de la Junta y el Ayuntamiento. Aplicación de los programas regulados en los decretos y planes estatales y autonómicos.

Medida 1.9. Asesoramiento social, jurídico y técnico a los beneficiarios. Especial incidencia de los propietarios sin escritura legal, problemática social etc. Creación de Unidades de Apoyo a los vecinos.

Medida 1.10. Firma de convenios con los colegios profesionales de los técnicos competentes para facilitar el asesoramiento técnico, elaboración de proyectos y dirección de obras de rehabilitación en el centro histórico.

2. MEDIDAS PARA LA CONSERVACIÓN Y LA RECUPERACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.

Medida 2.1. Elaboración de un "Plan Director de Patrimonio" en el que se definan las necesidades de intervención en los inmuebles con valor patrimonial de titularidad municipal, tanto a nivel constructivo, de consolidación y mantenimiento, como funcional, de usos.

Medida 2.2. Llevar a cabo en los tiempos en los que presupuestariamente sea posible, Intervenciones directas en el Patrimonio Histórico municipal en peligro con obras urgentes de consolidación y mantenimiento.

Medida 2.3. Llevar a cabo la revisión integral del catálogo de fincas protegidas del PGOU, definiendo criterios de actuación individualizados por cada una de las fincas en función de sus valores específicos, y dando mayores posibilidades a la intervención en las mismas sin menoscabar el mantenimiento, la conservación y la puesta en valor de dichos valores, revisando así mismo las normas urbanísticas del PGOU que inciden en el Centro Histórico para así hacerlas compatibles con este nuevo enfoque.

Esta medida se ha puesto oficialmente en marcha tras la aprobación de su Formulación en Ayuntamiento Pleno de 28 de octubre de 2020 encontrándose actualmente en redacción.

3. MEDIDAS PARA LA MEJORA MEDIOAMBIENTAL Y DEL ESPACIO PÚBLICO.

Medida 3.1. Dar continuidad al programa de reordenación de viales y espacios públicos puesto en marcha por el Ayuntamiento.

En los últimos años, (2015-2020), las políticas de actuación sobre el centro histórico se han planteado como prioritarias, multiplicándose las actuaciones sobre distintos ámbitos del centro histórico y en especial en la zona de intramuros que rodea a la plaza de Belén, apoyadas en el eje plaza del Arroyo- plaza de San Lucas, siendo las principales las siguientes:

1.- Obras ejecutadas:

1.1.- Apertura de la calle Canto.
1.2.- Reurbanización de la plaza de Las Angustias.
1.3.- Reurbanización de la calle Porvenir.
1.4.- Urbanización de la plaza de Belén y las calles San Honorio, Jesús de las Tres caídas, Luis de Isasi y Barranco.
1.5.- Entorno de San Juan de los Caballeros. 1ª fase.
1.6.- Recuperación del antiguo cine Astoria.

2.- Obras en ejecución (2020):

2.1.- Reurbanización de calles Corredera, plaza Esteve, Santa María y Cerrón. (actualmente paralizada por orden de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía).

2.3.- Reurbanización de las calles Pozuelo, La Torre, Santa Isabel, Amargura y plaza de Vargas.
2.4.- Iluminación Singular del patrimonio histórico.

3.- Proyectos redactados y en licitación (2020):

3.1.- Reurbanización de las calles Carmen y Chapinería.
3.2.- Reurbanización de la plaza del Arroyo y las calles José Luis Díez y Pedro Luis Bellido.

4.- Proyectos en redacción:

4.1.- Segunda fase de la reurbanización del entorno de San Juan de los Caballeros.
4.2.- Reurbanización de las calles Barranco y Doctor Lillo.
4.3.- Reurbanización de la plaza Orbaneja y calles Santa María de Gracia y Juana de Dios Lacorte.
4.4.- Reurbanización de las calles Honda, Naranja, final de Larga y Mora.
4.5.- Reurbanización de las plazas del Carmen y Luis Braille y calle Limones.
4.6.- Reurbanización de la plaza de San Lucas.
4.7.- Reurbanización de la plaza del Mercado.

Medida 3.2. Identificación de elementos en espacios públicos con especial incidencia paisajística.

Se trata de detectar los espacios públicos más relevantes desde el punto de vista paisajístico, tanto por su dimensión como por su ubicación dentro de los itinerarios principales. Su relevancia puede ser tanto por su calidad, que es necesario cuidar como un valor más de la ciudad, como por su degradación, que llevaría a plantear medidas correctoras para su recuperación. La calidad de los espacios públicos de nuestra ciudad es pareja a su patrimonio y es un bien que debemos cuidar para protegerlo.

Entre los elementos a proteger estarían los propios trazados de los espacios públicos así como los árboles, los monumentos y el mobiliario urbano relevante patrimonialmente.

Entre los elementos a corregir por su impacto negativo estarían los pavimentos degradados, los elementos que atenten contra la accesibilidad universal, la presencia de contenedores de residuos que impacten sobre la escena urbana, los monumentos de escasa calidad estética o la presencia de mobiliario urbano inadecuado por su mal diseño.

Medida 3.3. Plan especial de mejora paisajística y contra la contaminación visual**.**

Se trata de un plan cuyos objetivos generales deben ser:

- Acrecentar o en su caso recuperar la belleza y el atractivo del conjunto histórico.
- Integrar y hacer coherentes entre sí los distintos componentes de la escena edificada y de los espacios libres urbanos.
- Estimular e incentivar el uso público de los espacios urbanos en todas sus modalidades.

4. MEDIDAS PARA LA MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD, LA MOVILIDAD Y EL TRANSPORTE PÚBLICO.

Medida 4.1. Puesta en marcha paulatina del Plan de Movilidad para el Centro Histórico como una planificación integral que tiene por principal objetivo el de limitar la presencia del vehículo privado en el espacio público y retornar éste al ciudadano, creando una red peatonal que prime los desplazamientos y el paseo a pie.

Dicho Plan de Movilidad fue aprobado en la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera de fecha 2 de mayo de 2014, al Particular 105 de su Orden del Día y todas las actuaciones puntuales de reurbanización de viales y espacios públicos que se llevan a cabo desde entonces en el centro histórico están diseñadas de acuerdo a sus propuestas.

Medida 4.2. Plan para el fomento y dotación de aparcamientos para residentes en edificaciones sin uso con cualidades para ello.

Se trata de estudiar la disponibilidad de plazas de aparcamiento en las proximidad, en la zona periférica del centro histórico, en edificios o parcelas que cumplan con las condiciones para dotarlas de accesibilidad real mediante el tráfico automovilístico.

Los nuevos aparcamientos se podrían ubicar tanto en fincas de titularidad municipal con cualidades para ello, como puede ser el actual “taller de fiestas” entre las calles Ronda del Caracol y Padre Manuel Fernández, o en parcelas privadas actualmente sin uso o con uso esporádico, como podrían ser algunos espacios de las grandes industrias bodegueras que hoy permanecen vacantes (como los existentes en Bodegas Fundador).

5. MEDIDAS PARA EL FOMENTO DE LA IGUALDAD E INTEGRACIÓN SOCIAL EN EL ÁREA.

Medida 5.1. Planes de formación general y profesional en rehabilitación arquitectónica tradicional y sostenible.

La medida consistiría en la creación de unos programas formativos de carácter eminentemente práctico, similares a las conocidas como “escuelas taller”. Estos programas en su parte práctica acometerían obras de rehabilitación de edificaciones de pequeño o mediano formato (no grandes monumentos). Supondría una formación más completa de los alumnos que abarcaría todos los procesos de la rehabilitación, desde las demoliciones hasta los acabados finales, situación que en general no se daba en las escuelas taller pues, al ser obras grandes y dilatadas en el tiempo, los alumnos en muchos casos sólo practicaban con las partidas de obras que les tocaban durante su período de prácticas. Tendrían cabida alumnos nuevos sin experiencia en albañilería, albañiles jóvenes con ánimo de especializarse y técnicos de reciente titulación que colaborarían y, a la vez, se formarían con los programas.

Medida 5.2. Desarrollo, implantación generalizada e impulso de un plan municipal de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas para el centro histórico.

Es un plan en el que debería analizarse, entre otros, los siguientes aspectos:

- Estudio de las soluciones técnicas que mejor se adecuen a las características de Jerez, buscando la propia para cada espacio urbano.
- Adopción de iniciativas bien estudiadas que garanticen el logro de niveles crecientes de accesibilidad.
- Aplicación sistemática de la normativa vigente en materia de accesibilidad y eliminación de barreras.
- Establecimiento de una priorización en las actuaciones.

6. DESARROLLO ECONÓMICO Y EMPLEO.

Medida 6.1. Mejora del aprovechamiento de la potencialidad cultural, turística y de ocio de la zona mediante la colaboración público-privada.

Medida 6.2. Seguimiento del desarrollo del Museo del Flamenco incentivando y coordinando iniciativas privadas que puedan surgir en su entorno.

Medida 6.3. Desarrollo de un estudio integral del pequeño comercio minorista en el que se conozca su situación actual y se planteen medidas de reactivación y mejora.

Medida 6.4. Programa de apoyo a emprendedores.

7. EVALUACIÓN, GESTIÓN Y SEGUIMIENTO DEL PLAN.

Medida 7.1. Fomento de la participación ciudadana en el Plan mediante la potenciación de mesas sectoriales de seguimiento de los distintos temas, iniciativa que ya se ha puesto en marcha con la convocatoria de “mesas sectoriales” de urbanismo.

Medida 7.2. Desarrollo de un sistema de indicadores seleccionados para el control de las acciones que se lleven a cabo en el centro histórico: equilibrio de usos, calidad ambiental, valores patrimoniales, implicación ciudadana y participación etc.

.**Medida 7.3.** Creación de una Comisión de seguimiento y evaluación. Esta comisión debe esta formada por representantes de los distintos agentes que hayan constituido las “mesas sectoriales” siendo preciso el establecimiento de una serie de indicadores que permitan evaluar, valorar y cuantificar los resultados expresados por dichos indicadores.

1. MEDIDAS PARA LA RECUPERACIÓN DEL USO Y LA CAPACIDAD RESIDENCIAL.

Medida 1.1. Aplicación firme del **Registro Municipal de Solares y posterior venta forzosa.**

El centro histórico de nuestra ciudad presenta un gran parque de viviendas que plantea problemas de disponibilidad y de conservación, unidos a los de índole social en materia de vivienda. Dentro del centro histórico conviven los principales focos de actividades sociales, culturales y económicas de la ciudad con zonas y barrios degradados socialmente y con grandes carencias en materia de vivienda.

Esta paradoja se ve agravada por el grave estado de abandono del parque inmobiliario del centro, la ocupación de fincas grandes, incluso viejos palacios, en régimen de hacinamiento sin rehabilitación previa, las fincas con ocupaciones para viviendas colectivas, a modo de corrales de vecinos, en su mayor parte bajo mínimos de habitabilidad, las bodegas en desuso o con una reutilización de las mismas no siempre de forma adecuada, la presencia de solares sin edificar cuyo abandono atentan contra la salubridad y la propia imagen urbana.

Todo ello da, como más dramático resultado, una gran pérdida de residentes, lo que, unido al elevado envejecimiento de la población que habita el centro, provoca un desgraciado bucle de más deterioro de la zona y mayor desequilibrio con el resto de la ciudad.

Conscientes de la problemática y el diagnóstico, desde esta Delegación de Urbanismo de plantea la necesidad de propiciar e impulsar el desarrollo sostenible urbanístico de la ciudad que exige que la ciudad se transforme, se rehabilite y se conserve en condiciones adecuadas, evitando tejidos de zonas degradadas.

Una de las medidas de recuperación del uso y de la capacidad residencial en el centro histórico es la aplicación firme del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, en adelante RMSER, que aunque sea un procedimiento largo y tedioso, es eficaz para la edificación de los solares y para la conservación y rehabilitación de los inmuebles que jalonan nuestro centro histórico.

Este instrumento urbanístico ha vagado o deambulado por nuestro ordenamiento jurídico como un fantasma con escaso efecto en la regeneración urbana por la falta de firmeza en su aplicación justificada por la situación económica acusada por la severa crisis inmobiliaria. En la actualidad, se propone como iniciativa de esta administración competente en materia urbanística, con el ineludible impulso político, que permita dar respuesta a la problemática real con lo que esta sociedad se

enfrenta en la singularidad de nuestro centro histórico, añadido con un trabajo multidisciplinar y sinergia de las otras medidas planteadas como instrumento de regeneración urbana apostando por un modelo de desarrollo más sostenible para la recuperación del uso y la capacidad residencial.

¿QUÉ ES EL RMSER?

El RMSER es una institución urbanística regulada tradicionalmente en nuestro Ordenamiento Jurídico con la vocación de fomentar la edificación en suelo urbano eliminando la imagen prolongada de abandono que en "ciudad" proyectan las edificaciones ruinosas y solares. Para tal fin, da publicidad del régimen urbanístico de los inmuebles inscritos y facilita la intervención de terceros que puedan sustituir al propietario que incumple sus deberes de edificar o rehabilitar. En definitiva, el RMSER es una herramienta para garantizar el efectivo cumplimiento por parte de propietarios de solares y edificaciones de sus deberes urbanísticos de edificación, rehabilitación y conservación.

Corresponde a los Ayuntamientos la competencia para crear y gestionar estos registros administrativos, así como, fiscalizar el cumplimiento de los deberes urbanísticos por los particulares incluyendo en el Registro las fincas de su término municipal incursas en edificación o rehabilitación forzosa.

Una finca se incluye en el RMSER a través de la declaración de incumplimiento de deberes urbanísticos por:

a) Incumplimiento del deber legal de conservación recogido en el artículo 155 de la LOUA: Acreditado el incumplimiento de una orden de ejecución para la subsanación de las patologías que sufre el inmueble y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 158.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA, en adelante).

b) Incumplimiento del deber legal de edificación recogido en el artículo 150.1 de la LOUA: La no iniciación, en el plazo fijado al efecto, de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta la inclusión de la parcela o solar en el RMSER.

c) Otra vía de inclusión en el RMSER sería también a través de la declaración de la situación legal de ruina urbanística del inmueble de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 157.5 de la LOUA.

En todos los casos, la administración actuante, ante el incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución de obras de conservación y mejoras reguladas en el artículo 158 de la LOUA, podrá optar también directamente por la expropiación del inmueble de acuerdo con el artículo 160.1.E). c) de la LOUA, por razón de urbanismo y más concretamente por el incumplimiento de la función social de la propiedad, por la inobservancia de los deberes legalmente exigibles de conservación y rehabilitación de los inmuebles. La declaración de la existencia del supuesto expropiatorio determinará la declaración de utilidad pública.

Existe una cuarta vía que es la recogida en el artículo 173.3 de la LOUA, a través de la caducidad de las licencias otorgadas: *"El órgano competente para otorgar la licencia declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de la misma, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos a que se refieren los apartados 1 y 2. La declaración de caducidad extinguirá la autorización, no pudiéndose iniciar ni proseguir los actos, si no se solicita y obtiene una nueva licencia. Transcurrido* ***el plazo de dos meses*** *desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado la licencia o, en su caso, denegada la que haya sido deducida, procedería declarar la constitución de la parcela o solar correspondiente en la situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, en los términos de los arts. 150, 151 y 152 de esta Ley."*.

Una vez se incluye la finca en el RMSER por cualquiera de las causas, se habilita al propietario el plazo de un año para que ejecute, en su caso, las obras pertinentes, edificación de nueva planta en el caso de solar, o de rehabilitación o conservación en el caso de fincas catalogadas, siguiendo siempre las condiciones establecidas en nuestro planeamiento vigente.

Tanto en la declaración de incumplimiento de deberes como en la de ruina urbanística, transcurrido el plazo de un año sin que los propietarios cumplan con sus obligaciones urbanísticas se colocará el inmueble o solar en situación de **venta forzosa** de acuerdo con lo preceptuado en los artículos 151 y 152 de la LOUA, convocándose un concurso para la sustitución del propietario incumplidor.

Dicho concurso se convocará dentro del plazo de seis meses siguientes a la constitución legal de la situación de ejecución por sustitución, es decir, de la declaración de venta forzosa, salvo que exista presentación de solicitud de

interesado para la iniciación del concurso, en cuyo caso se convocará dentro del plazo de los dos meses siguientes a la presentación de dicha solicitud.

La convocatoria del concurso público deberá expresar las condiciones pertinentes, entre las que habrá de figurar el precio a satisfacer por el adjudicatario, que será el valor de la parcela o del solar, de acuerdo a los criterios legales pertinentes. A los efectos de la determinación de dicho valor, las cargas y los gravámenes, incluidos los arrendamientos que pesen sobre el inmueble, se aplicarán como decremento. También deberá figurar el plazo máximo para la ejecución de la edificación.

De acuerdo con la legislación vigente, la diferencia entre el precio fijado en la convocatoria y el resultante de la adjudicación corresponderá al ayuntamiento, que deberá aplicarlo al patrimonio público de suelo (PMS, en adelante).

En caso de quedar desierto el concurso, el municipio podrá optar, dentro de los seis meses siguientes, entre la convocatoria de nuevo concurso o la adquisición, asimismo forzosa y por el precio fijado en el primero, de la parcela o solar, que podrá adscribir al PMS. En la convocatoria del segundo concurso el precio de licitación se incrementará en los gastos habidos en el primero.

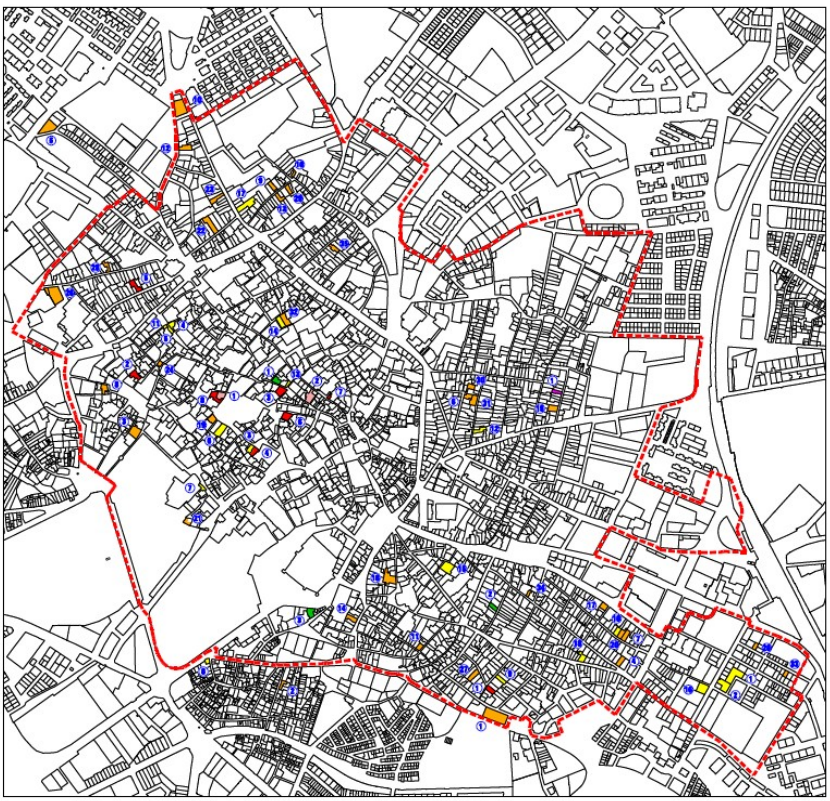
La ejecución por sustitución regulada en el artículo 150 de la LOUA será de aplicación en el caso de incumplimiento del adjudicatario del concurso, que deberá ser declarado en procedimiento tramitado con audiencia del interesado. En caso de convocatoria de nuevo concurso, al que se aplicarán las reglas del artículo 151, el precio a satisfacer por el nuevo adjudicatario será el setenta y cinco por ciento de la cantidad que resulte de incrementar el precio de licitación fijado para el primer concurso con el importe de todos los gastos necesarios y útiles que haya realizado su adjudicatario para la ejecución de las obras de edificación.

Medida 1.2. Adquisición de edificios o solares, mediante acuerdos de compra-venta y/o registro municipal de solares.

Listado de fincas y solares del centro histórico en curso de tramitación por el RMS a fecha de octubre de 2020:

1.	Cl. Duende, n.º 3	Suspendido
2.	Cl. Sancho Vizcaino, n.º 20	En tramitación
3.	Cl. Dolores, n.º 5	En tramitación
4.	Cl. San Blas, 6 (solar con fachada)	En tramitación
5.	Cl. Sol n.º 65	En tramitación
6.	Cl. Justicia n.º 42	Suspendido
7.	Cl. Lechugas n.º 16	En tramitación
8.	Cl Naranjas n.º 22	En tramitación
9.	Cl. Campana, n.º 39	En tramitación
10.	Molineros n.º 18	Venta forzosa
11.	Cl. Lope de Vega n.º 23	En tramitación
12.	Cl. Rincón Malillo n.º 3	En tramitación
13.	Cl. Rendona n.º 19	En tramitación
14.	Cl. San Honorio n.º 2	Expropiación
15.	Cl. Lealas n.º 63 (Solar)	En tramitación
16.	Cl. San Antón n.º 15	En tramitación
17.	Cl. Asta n.º 12	En tramitación
18.	Cl. Rendona n.º 22	En tramitación
19.	Cl. Guarnidos n.º 12	En tramitación
20.	Cl. Honsario n.º 5	En tramitación
21.	Cl. Honsario n.º 15	Adjudicada
22.	Cl. Francos n.º 29	Expropiación
23.	Cl. Juana de Dios Lacoste n.º 12	Venta forzosa
24.	Cl. Juana de Dios Lacoste n.º 13	Suspendido
25.	Cl. Barranco n.º 11	Suspendido
26.	Cl. Luis Pérez n.º 14	Suspendido
27.	Cl. Puerto 5	Venta Forzosa
28.	Cl. Rayón n.º 3	Inclusión RMS
29.	Cl. Rayón n.º 1	Inclusión RMS
30.	Cl. Barranco n.º 13	Inclusión RMS
31.	Cl. Justicia n.º 18	Inclusión RMS
32.	Cl. Justicia n.º 20	Inclusión RMS
33.	Plaza de Belén n.º 4	Inclusión RMS

34.	Cl. Merced n.º 16	Suspendido
35.	Pz Peones n.º 3	Suspendido
36.	Cl. Francos n.º 14	Suspendido
37.	Cl. Espíritu Santo n.º 7	Inclusión RMS
38.	Cl. Pedro Nolasco n.º 2	Inclusión RMS
39.	Cl. Galván n.º 9	Inclusión RMS
40.	Cl. Campana n.º 35	Inclusión RMS
41.	Cl. Veleta n.º 5	En tramitación
42.	Cl. Luís Pérez n.º 14	En tramitación
43.	Pl. del Cubo n.º 1	Inclusión RMS
44.	Cl. Porvenir n.º 32	En tramitación
45.	Cl. Doctrina n.º 29	Inclusión RMS
46.	Cl. San Pedro n.º 1	Inclusión RMS
47.	Cl. Morla n.º 1	Inclusión RMS
48.	Cl. Doña Felipa n.º 6	Inclusión RMS
49.	Cl. Álamos n.º 26	Inclusión RMS
50.	Cl. San Miguel n.º 14	En tramitación
51.	Cl. Lealas n.º 14	Inclusión RMS
52.	Cl. Empedrada n.º 27	Inclusión RMS
53.	Cl. San Honorio n.º 4	Suspendido
54.	Pz. de Belén n.º 6	En tramitación
55.	Cl. Campana n.º 37	En tramitación
56.	Cl. Granada n.º 7	En tramitación
57.	Cl. Juan de Torres n.º 12	En tramitación
58.	Cl. Lealas n.º 23	En tramitación
59.	Cl. Liebre nº 14	En tramitación
60.	Cl. Nueva n.º 16 1	En tramitación
61.	Cl. Nueva n.º 47	En tramitación
62.	Cl. Molino de Viento n.º 10	En tramitación
63.	Cl. Rafael Alberti (Solar 2)	En tramitación
64.	Cl. Padre Torres Silva n.º 5	En tramitación
65.	Cl. Rendona n.º 28	En tramitación
66.	Cl. Naranjas n.º 18	En tramitación
67.	Cl. Doctrina n.º 8	En tramitación
68.	Plaza Cocheras n.º 8	En tramitación
69.	Cl. Padre Torres Silva n.º 24	En tramitación
70.	Cl. Sol n.º 17	En tramitación
71.	Cl. Escuelas n.º 16	Tramitación



1	C/. Horsario nº 15	En licitación
1	C/. Sancho Vizcaino, nº 20	En tramitación
2	C/. Dolores, nº 5	En tramitación
3	C/. San Blas, 6 (solar con fachada)	En tramitación
4	C/. Sol nº 65	En tramitación
5	C/. Lechugas nº 16 D	En tramitación
6	C/. Naranjas nº 22	En tramitación
7	C/. Campana, nº 39	En tramitación
8	C/. Rincón Maillo nº 3	En tramitación
9	C/. Rendona nº 39	En tramitación
10	C/. Lealas nº 63 (Solar)	En tramitación
11	C/. San Ambio nº 15	En tramitación
12	C/. Asta nº 12	En tramitación
13	C/. Rendona nº 22	En tramitación
14	C/. Guarnidos nº 12	En tramitación
15	C/. Horsario nº 5	En tramitación
16	C/. Luis Pérez nº 14	En tramitación
17	C/. Porvenir nº 32	En tramitación
18	C/. San Miguel nº 14	En tramitación
19	Plaza de Belén nº 6	En tramitación
20	C/. Campana nº 37	En tramitación
21	C/. Granada nº 7	En tramitación
22	C/. Juan de Torres nº 12	En tramitación
23	C/. Lealas nº 23	En tramitación
24	C/. Lleba nº 14	En tramitación
25	C/. Nueva nº 16 D	En tramitación
26	C/. Nueva nº 47	En tramitación
27	C/. Molino de Viento nº 10	En tramitación
28	C/. Padre Tomes Silva nº 5	En tramitación
29	C/. Rendona nº 28	En tramitación
30	C/. Naranjas nº 18	En tramitación
31	C/. Doctrina nº 8	En tramitación
32	Plaza Cocheras nº 8	En tramitación
33	C/. Padre Tomes Silva nº 24	En tramitación
34	C/. Sol nº 17	En tramitación
35	C/. Escuelas nº 16	En tramitación
1	C/. San Honorio nº 2	Expropiación
2	C/. Francos nº 29	Expropiación
1	C/. Rayón nº 3	Inclusión RMS
2	C/. Rayón nº 1	Inclusión RMS
3	C/. Barranco nº 13	Inclusión RMS
4	C/. Justicia nº 18	Inclusión RMS
5	C/. Justicia nº 20	Inclusión RMS
6	Plaza de Belén nº 4	Inclusión RMS
7	C/. Espíritu Santo nº 7	Inclusión RMS
8	C/. Pedro Núñez nº 2	Inclusión RMS
9	C/. Galván nº 9	Inclusión RMS
10	C/. Campana, nº 26	Inclusión RMS
11	Plaza del Cubo nº 1	Inclusión RMS
12	C/. Doctrina nº 29	Inclusión RMS
13	C/. San Pedro nº 1	Inclusión RMS
14	C/. Molla nº 1	Inclusión RMS
15	C/. Doña Felipa nº 6	Inclusión RMS
16	C/. Alamos nº 28	Inclusión RMS
17	C/. Lealas nº 14	Inclusión RMS
18	C/. Empedrada nº 27	Inclusión RMS
1	C/. Duende, nº 3	Suspendido
2	C/. Justicia nº 42	Suspendido
3	C/. Juana de Dios Lacoste nº 13	Suspendido
4	C/. Barranco nº 11	Suspendido
5	C/. Merced nº 16	Suspendido
6	Plaza Paeces nº 3	Suspendido
7	C/. Francos nº 14	Suspendido
8	C/. San Honorio nº 4	Suspendido
1	C/. Juana de Dios Lacoste nº 12	Venta forzosa
2	C/. Molineros nº 18	Venta forzosa
3	C/. Pueblo 5	Venta forzosa

Plan Integral de Regeneración Urbana del Centro Histórico de Jerez.

Bases para su desarrollo
Octubre 2020

RMS **6**

PLANO DE UBICACIÓN DE FINCAS INCLUIDAS EN RMS

Medida 1.3. Incremento del control sobre los vacíos urbanos o grandes fincas existentes negociando su desarrollo residencial o, llegado el caso, incluyendo dichos vacíos en el RMS y venta forzosa.

Especialmente los siguientes:

- **API Cordobeses:** Situada al noroeste del recinto intramuros del conjunto histórico, que hoy por hoy es una de las zonas más abandonadas y vulnerables de dicho conjunto, tiene uso residencial y contiene una importante superficie de espacio libre público.

- **API La Merced:** Situada así mismo al noroeste del conjunto histórico pero ya fuera del recinto intramuros. En ella queda pendiente por desarrollar parte de la zona edificable así como el espacio libre público y la parcela de equipamiento que se ubica en la edificación del antiguo molino.

- **ARI A-01 Judería:** Pequeño (1.825 m²) pero complejo vacío urbano en plena trama del la antigua judería de la ciudad, en el que se prevé un espacio libre público que conecte la calle Larga con la calle Judería así como una pequeña zona edificable. La complejidad de la estructura de la propiedad agrava aún más los problemas para su desarrollo.

- **ARI A-02 Arroyo:** Área de reforma interior de 6.827 m² de superficie que engloba tanto terrenos de titularidad municipal como de la firma González Byass, con una compleja topografía que hace que no quede resuelto el frente de la trasera de la Puerta del Arroyo hacia la propia bodega.

- **Convento del Espíritu Santo**, en la calle del mismo nombre, abandonado por la orden religiosa que en él residía y que contiene un conjunto monumental de primer orden histórico-artístico para la ciudad, así como una zona libre trasera con posibilidades edificatorias.

- **Palacio de los Ponce de León:** Casa palacio con anexos y zonas de espacios libres no edificadas que constituyen otro conjunto patrimonial de primer orden de la ciudad, actualmente abandonado.

- **Gran solar en calle Morla:** Constituye un vacío muy impactante por su grado de abandono, suciedad y condiciones de insalubridad.

- **Eje de las calles Juana de Dios Lacoste, Santa María de Gracia y Liebre:** Autentica “zona cero” del abandono de parte del centro histórico intramuros jerezano, con un gran número de solares y fincas abandonadas.

Medida 1.4. Aplicación de la Inspección Técnica de Edificios como un método eficaz para implicar a los propietarios en el legalmente establecido deber de conservación que dicha propiedad, detectando problemas en las fincas y dando pie a su solución.

El 23 de febrero de 2009 entró en vigor la Ordenanza de Inspección Técnica de Edificaciones del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera (publicada el 19 de febrero de 2009 en el BOP de Cádiz nº11). Esta Ordenanza tiene como propósito la regulación en el término municipal de Jerez de la Frontera de la obligación que tienen los propietarios de edificaciones y construcciones de realizar una inspección, según lo dispuesto en el artículo 156 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas y **el cumplimiento del deber recogido en el artículo 155 de la LOUA.**

El Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) vigente en Jerez, hace alusión en su artículo 3.3.9 a las inspecciones técnicas, exponiéndose que las mismas se deberán realizar conforme a las exigencias de la Ordenanza.

La Ordenanza aprobada y en vigor, que deberá ser adaptada y actualizada, dice que todas las edificaciones y construcciones, independientemente de su uso o destino, y de la titularidad pública o privada, que tengan una antigüedad superior a 20 años, o que se encuentren catalogadas o protegidas por el PGOU, están sujetas a la inspección técnica.

Si analizamos el artículo 156 de la LOUA, en el punto primero, la legislación autonómica da la potestad a los municipios para delimitar áreas en las que los propietarios de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deberán realizar la inspección, con la periodicidad que se establezca (establecida en el punto 2, del artículo 4 de la Ordenanza). Igualmente, estas áreas podrán establecerse para la realización de la Inspección sólo en construcciones y edificios del área delimitada que estén catalogadas por el planeamiento o tengan una antigüedad superior a 50 años.

Cabe decir que la adecuada inspección preventiva puede evitar males mayores, tanto a los inquilinos y propietarios de inmuebles como viandantes y vecinos. Es importante también destacar que la conveniencia de una ITE a una determinada edad del edificio varía según las condiciones del entorno (clima, características del terreno, etcétera). Realizar una inspección técnica al cabo de los 20 años de antigüedad de la edificación, ayuda a mantener y a conservar la misma en mejores

condiciones hasta los 50 años de edad, por lo que los costes de las obras a realizar serán menores en el primer caso. Desde el punto de vista estrictamente técnico, es más razonable realizar la inspección técnica a los 20 años de antigüedad que a los 50. Es a esa edad cuando se tiene que empezar a realizar las primeras obras de mantenimiento, de impermeabilización de cubierta, de revestimientos de fachadas, evitando de este modo intervenciones en las estructuras que soportan las cubiertas. Es sabido que la falta de estanqueidad de un inmueble es su mayor enemigo, ya que afecta principalmente a la estructura sustentante de las cubiertas, iniciándose procesos de oxidación, en caso de forjados de hormigón armado, o de pudrición de viguería de madera, en los casos de forjados unidireccionales de maderas, tradicional en el casco urbano. Un pilar fundamental sobre el que descansa el objetivo final del texto de la ordenanza son la prevención de la seguridad de las edificaciones y de las personas, además del necesario mantenimiento y conservación del patrimonio de nuestra Ciudad.

El espíritu preventivo y no coactivo de la ordenanza está basado en la implantación de la cultura de la conservación y rehabilitación voluntaria del parque edificatorio, “más vale prevenir que curar”. Los dos pilares fundamentales sobre los que descansa el objetivo final del texto de la ordenanza son la prevención de la seguridad de las edificaciones y de las personas, además del necesario mantenimiento y conservación del patrimonio de nuestra Ciudad.

Medida 1.5. Reestudio de los solares y edificaciones de propiedad municipal en el centro histórico, estableciendo estrategias de actuación en cada uno de ellos.

Analizando las propiedades municipales ubicadas en el centro histórico sin uso o cuyo uso no coincide con el previsto en el plan general (equipamiento o lucrativo), se avanzan a continuación una serie de propuestas de intervención (realistas) en cada una de ellas:

Fincas y solares abandonados de titularidad municipal con uso residencial y compatibles en PGOU

Nave de bodega en calle Canto nº 4.
Superficie de parcela: 531 m²
Actuación inmediata propuesta: Adecuación interior como espacio libre o pequeña zona deportiva de barrio.

Parcela en la trasera de San Juan de los Caballeros.
Superficie de solar: 234 m²
Actuación inmediata propuesta: Venta mediante subasta para uso residencial.

Edificio en la calle Nuestro padre Jesús de la Flagelación
Superficie de parcela: 967 m²
Actuación inmediata propuesta: Venta mediante subasta para cualquier uso de los admitidos en el PGOU.

Nave de bodega en la plaza de la Serrana. (bodega la chica)
Superficie de parcela: 1.343 m²
Actuación inmediata propuesta: Venta mediante subasta o procedimiento de derecho de superficie por “promoción delegada” para cualquier uso de los admitidos en el PGOU.

Edificio “IARA” en plaza Esteve
Superficie de parcela: 613 m²
Actuación inmediata propuesta: Venta mediante subasta o procedimiento de derecho de superficie por “promoción delegada” para cualquier uso de los admitidos en el PGOU.

Finca en plaza Belén nº 3
Superficie de parcela: 445 m²
Actuación inmediata propuesta: Venta mediante subasta o procedimiento de derecho de superficie por "promoción delegada" para cualquier uso de los admitidos en el PGOU.

Calle Moral esquina calle Cabezas
Superficie de solar: 145 m²
Actuación inmediata propuesta: Venta mediante subasta para uso residencial.

Calle San Honorio nº 2
Superficie de parcela: 353 m²
Actuación inmediata propuesta: Venta mediante subasta o procedimiento de derecho de superficie por "promoción delegada" para cualquier uso de los admitidos en el PGOU.

Calle Carmen nº 10
Superficie de parcela: 302 m²
Actuación inmediata propuesta: Venta mediante subasta para uso residencial.

Interior de manzana en calle Ramón de Cala
Superficie de parcela: 296 m²
Actuación inmediata propuesta: Finca complicada por situarse en interior de manzana con acceso por una servidumbre de paso a través de otra de un particular, debe intentarse su venta mediante subasta para uso residencial.

Nave en el antiguo hotel Palmera Plaza
Superficie de parcela: 1.431 m²
Actuación inmediata propuesta: Regularización de su situación con el futuro comprador del hotel.

Nave en calle Luis Romero Palomino (propiedad de EMUVIJESA)
Superficie de parcela: 1.800 m²
Actuación inmediata propuesta: Venta mediante subasta o procedimiento de derecho de superficie por "promoción delegada" para cualquier uso de los admitidos en el PGOU.

Parcela en c/ Puerta del Sol esquina Ronda de San Telmo
Superficie de solar: 544 m²
Actuación inmediata propuesta: Mantenimiento de su uso como aparcamiento.

Edificación en avenida Nuestra Señora de la Paz (antigua nave de la estación de trenes)
Superficie de parcela: 488 m²
Actuación inmediata propuesta: Venta mediante subasta para uso terciario.

Edificación en calle Cristal
Superficie de parcela: 365 m²
Actuación inmediata propuesta: Venta mediante subasta o procedimiento de derecho de superficie por "promoción delegada" para cualquier uso de los admitidos en el PGOU.

Fincas y solares abandonados de titularidad municipal con uso de equipamiento publico en PGOU

Solar en la plaza Salvador Allende
Superficie de solar: 689 m²
Actuación inmediata propuesta: Se trata de un solar que formaba parte de la plaza, en el actual plan general se le dio uso de equipamiento público, no habiéndose desarrollado. Dado que la zona se encuentra suficientemente dotada de equipamientos, se podría proceder a una modificación de plan que regularizara la situación de algún equipamiento público existente y en uso que se ubique en un suelo calificado con uso lucrativo.

Solar en las calles Agustino y Rodrigo León
Superficie de solar: 660 m²
Actuación inmediata propuesta: Se trata de un solar colindante con el edificio de servicios municipales de "San Agustín", actualmente usado como aparcamiento municipal. Dado que la zona se encuentra suficientemente dotada de equipamientos, se podría proceder a una modificación de plan que regularizara la situación de algún equipamiento público existente y en uso que se ubique en un suelo calificado con uso lucrativo. Si se decidiera su mantenimiento como aparcamiento debería adecentarse el cerramiento exterior.

Finca en calle San Cristóbal
Superficie de parcela: 690 m²
Actuación inmediata propuesta: Se trata de la finca que albergó el conservatorio de música y que actualmente se encuentra sin uso. Dado sus considerables valores patrimoniales, se estima que debería destinarse a usos públicos que permitiera la conservación y/o recuperación de dichos valores.

Palacio Villapanés en calles Empedrada y Cerrofuerte.
Superficie de parcela: 1.307 m²
Actuación inmediata propuesta: Se trata de uno de los más importantes ejemplos de casa-palacio existentes en la ciudad, actualmente abandonado y en grave riesgo de ruina. Dado sus excepcionales valores patrimoniales, se estima que debería destinarse a usos públicos que permitiera la conservación y/o recuperación de dichos valores.

Antigua bodega Díez Mérito en la plaza de la Estación
Superficie de parcela: 3.755 m²
Actuación inmediata propuesta: Se trata de un extenso conjunto bodeguero que comprende tanto naves como una edificación representativa que albergaba las oficinas originales. Esa gran superficie y su mal estado de conservación hacen cada vez más complicado abordar su recuperación por razones económicas. Debe establecerse un plan de usos para el edificio estudiándose las posibilidades que se adecuen al mantenimiento de sus valores patrimoniales.

Palacio de Riquelme en la plaza del Mercado.
Superficie de parcela: 1.190 m²
Actuación inmediata propuesta: Se trata de uno de los más importantes ejemplos de casa-palacio existentes en la ciudad, actualmente abandonado y en grave riesgo de ruina. Dado sus excepcionales valores patrimoniales, se estima que debería destinarse a usos públicos que permitieran la conservación y/o recuperación de dichos valores.

Tabanco del Duque entre calles Vid y Canto.
Superficie de parcela: 940 m²
Actuación inmediata propuesta: Se trata de una nave de bodega en muy mal estado de conservación en la que se ha llevado a cabo recientemente una actuación de cubrición parcial mediante chapas metálicas. Para su puesta en uso se plantea la posibilidad de implantar en ella un espacio público, ligado al colindante “cine Astoria” que conserve sus elementos de cerramiento.

Edificación en calle Armas de Santiago esquina con Dr Luis Romero Palomo.
Superficie de parcela: 2.170 m²
Actuación inmediata propuesta: Se trata del resto de un antiguo complejo bodeguero con origen en los huertos anexos al Convento de La Merced, albergando el antiguo molino que aparece enmascarado entro multitud de añadidos, aunque actualmente abandonado y en grave riesgo de ruina. Dado sus excepcionales valores patrimoniales, se estima que debería destinarse a usos públicos que permitieran la conservación y/o recuperación de dichos valores.

Finca en calle Santa Clara esquina a calle Vicario
Superficie de parcela: 407 m²
Actuación inmediata propuesta: Se trata de una edificación datada en los años veinte del pasado siglo que se destinó originalmente a escuela pública. Dado sus relevantes valores patrimoniales, se estima que debería destinarse a usos públicos que permitieran la conservación y/o recuperación de dichos valores.

Calle Ponce nº 10 (zonas sin uso de la Escuela de Idiomas)
Superficie de parcela: 1.692 m²
Actuación inmediata propuesta: Se trata de las zonas actualmente sin uso de un complejo edificatorio recientemente rehabilitado. Dadas sus características edificatorias y tipológicas de le debe asignar un uso público.

Fincas de titularidad municipal con uso actual de equipamiento publico y calificadas con uso lucrativo en PGOU

Futuro museo del Flamenco en calle Barranco.
Superficie de parcela: 1.680 m²
Actuación propuesta: Dado que se trata de una finca destinada para tal fin (equipamiento público) y así cedida a la Junta de Andalucía, se estima que debería acometerse una modificación puntual del PGOU que recogiera su uso de equipamiento público.

Asilo de San José (albergue municipal) en calles Taxdirt y Angostillo de Santiago.
Superficie de parcela: 4.450 m²
Actuación propuesta: Dado que se trata de una finca destinada para tal fin (equipamiento público), se estima que debería acometerse una modificación puntual del PGOU que recogiera su uso de equipamiento público.

Edificios Los Arcos y calle Pozuelo (actuales urbanismo y contratación).
Superficie de parcela: 1.748 m²
Actuación propuesta: Dada la situación que el conjunto tiene, pudiera ser de interés para un desarrollo por la iniciativa privada, si así fuera debería enajenarse y ocupar con los usos actuales algún edificio destinado por el plan general a equipamiento y actualmente abandonado.

Edificio de Onda Jerez en calle Caballeros.
Superficie de parcela: 936 m²
Actuación propuesta: Dada la situación que el conjunto tiene, pudiera ser de interés para un desarrollo por la iniciativa privada, si así fuera debería enajenarse y ocupar con los usos actuales algún edificio destinado por el plan general a equipamiento y actualmente abandonado.

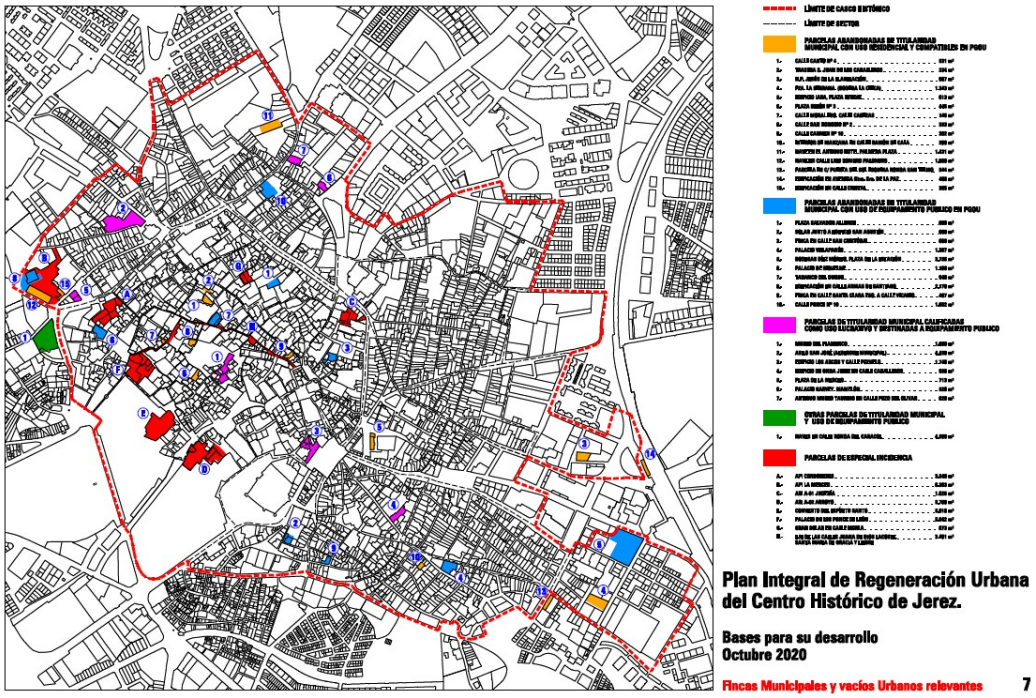
Edificios de uso de equipamiento municipal en plaza de La Merced.
Superficie de parcela: 713 m²
Actuación propuesta: Dado que se trata de una finca destinada para tal fin (equipamiento público), se estima que debería acometerse una modificación puntual del PGOU que recogiera su uso de equipamiento público.

Palacio Garvey en la plaza del Mamelón.
Superficie de parcela: 526 m²
Actuación propuesta: Dada la situación que el conjunto tiene, pudiera ser de interés para un desarrollo por la iniciativa privada, si así fuera debería enajenarse y ocupar con los usos actuales algún edificio destinado por el plan general a equipamiento y actualmente abandonado.

Antiguo Museo Taurino en calle Pozo del Olivar.
Superficie de parcela: 820 m²
Actuación propuesta: Dada la situación que el conjunto tiene, pudiera ser de interés para un desarrollo por la iniciativa privada, si así fuera debería enajenarse y ocupar con los usos actuales algún edificio destinado por el plan general a equipamiento y actualmente abandonado.

Parcela de titularidad municipal con uso de equipamiento publico en PGOU con posibilidades de cambio de uso

Naves en la Ronda del Caracol.
Superficie de parcela: 4.590 m²
Actuación propuesta: Dada la situación que el conjunto tiene, pudiera ser de interés para otro uso de equipamiento que pudiera ayudar a relanzar la zona más degradada del centro histórico como es el barrio de San Mateo.



PLANO DE FINCAS MUNICIPALES Y VACÍOS URBANOS RELEVANTES

Medida 1.6. Rehabilitación de edificios, mediante realización de **convenios con los propietarios para la obtención de viviendas para el realojo**, bien sean en régimen de uso por un tiempo determinado 5 a 10 años, o bien accediendo el Ayuntamiento a la propiedad de las mismas.

Medida 1.7. Desarrollo de procesos de **licitación de solares y edificios de propiedad municipal para construcción de viviendas en alquiler en régimen de concesión de dichos solares (promoción delegada con derecho de superficie)**.

La promoción delegada es el "*desplazamiento contractual de la responsabilidad de tramitación urbanística y construcción que realiza el propietario del suelo a un promotor inmobiliario profesional*": El propietario de un solar, en este caso el ayuntamiento, encarga a un promotor profesional (o gestor de cooperativas) el desarrollo completo de una promoción de viviendas.

La promoción delegada con derecho de superficie es una modalidad que varios Ayuntamientos de España han impulsado para facilitar el acceso a viviendas y la recuperación de zonas degradadas.

Se trata de promover por los organismos públicos, a través de la colaboración público-privada, viviendas en alquiler asequible en suelo público pero de gestión privada **y siempre con unas clausulas sociales que garanticen el derecho a la vivienda**. El objetivo es ceder el derecho de superficie sobre el suelo público durante unos 75 años y pasado este tiempo, el uso revierte de nuevo a las administraciones.

Este sistema residencial, comúnmente destinado a cooperativas, aunque puede ser posible también para su destino a promotores privados, se enmarca en las políticas para favorecer nuevas formas de creación de vivienda asequible en las que el suelo donde se edifica es de propiedad municipal y nunca deja de ser público. La cooperativa será la titular del derecho de superficie por un plazo máximo de 75 años y cederá a las personas asociadas el uso de la vivienda como domicilio habitual y permanente. Al finalizar dicho plazo, el suelo y la edificación volverá a ser de titularidad pública. Otra aplicación más moderna es la vinculación de la promoción delegada con el derecho de superficie. La novedad es que se licita un solar municipal en régimen de derecho de superficie para alquiler y se abre a sociedades mercantiles con ánimo de lucro, para corresponsabilizarlas también en la generación de vivienda protegida.

Cuando se accede a una vivienda con Derecho a Superficie, se alquila la vivienda por 75 años, aunque el suelo continua en manos de la administración. Transcurrido este período, la propiedad de la vivienda pasa a manos del Ayuntamiento o se articula un precio final para su compra por parte del beneficiario.

En el momento de adquirir el vivienda con Derecho a superficie deberá pagar una entrada y el IVA. Las cuotas mensuales se pagarán durante los primeros 30 años con un préstamo hipotecario (cuotas similares a un alquiler protegido). Cuando se acaba la amortización no habrá más pagos. Las cuotas dependerán de la superficie de la vivienda y de los ingresos del solicitante y se revisan según el tipo de interés del Plan de Vivienda.

Como ejemplo del auge que está tomando esta fórmula, mencionaremos que el Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana (Mitma) ya está realizando contactos con promotores relevantes para presentar un plan de promoción público privada concertado con el sector.

Este plan trata de incrementar el parque de viviendas de alquiler a precios asequibles para unidades de convivencia con ingresos limitados en aquellos ámbitos en los que este mercado está especialmente tensionado, en concreto: Madrid y su área metropolitana, Barcelona y su área metropolitana, Valencia y su área metropolitana, Islas Canarias, Islas Baleares, Málaga, Sevilla y Ceuta y Melilla.

El “Plan 20.000” financiado por el Ministerio de Fomento será gestionado por Sepes con la colaboración de las Comunidades Autónomas y Ayuntamientos.

Gracias a este Plan, que fomenta la participación público-privada, se realizarán licitaciones del derecho de superficie (sobre suelo siempre de titularidad pública) con objeto de que las empresas públicas o privadas puedan acceder a la construcción de las viviendas y a la explotación de dicho derecho de superficie durante un plazo amplio.

Las primeras actuaciones del “Plan 20.000” se llevarán a cabo sobre suelo de Sepes. La idea no es ceder únicamente terrenos que pertenezcan al Estado, sino que las propias administraciones autonómicas y locales puedan hacer lo propio a fin de incrementar el parque residencial en sus respectivas zonas.

El Plan 20.000 del Ministerio aspira a configurar por primera vez un verdadero parque público de vivienda en alquiler a precios sociales o asequibles en España, trabajando sobre un total de 20.876 viviendas ya identificadas. En España, solo un 2,5% del parque residencial está en manos de la Administración, un porcentaje muy alejado del 17% francés, el 24% austriaco o el 30% danés y neerlandés, según los datos de la oficina estadística Eurostat.

El objetivo del Gobierno es ceder a las promotoras y constructoras interesadas parte del **suelo público a coste cero** durante un plazo que al principio se movía en torno al medio siglo y que finalmente rondará los 75 años. Durante todo este tiempo, las empresas, además de construir los inmuebles, deberán tramitar y gestionar los alquileres asequibles o sociales. Pasados estos 75 años, las viviendas, con su correspondiente suelo, volverían a engrosar el parque público.

Medida 1.8. Rehabilitación de edificios y viviendas mediante el **incentivo de ayudas de la Junta y el Ayuntamiento.** Aplicación de los programas regulados en los decretos y planes estatales y autonómicos.

Medida 1.9. Asesoramiento social, jurídico y técnico a los beneficiarios. Especial incidencia de los propietarios sin escritura legal, problemática social etc. Creación de Unidades de Apoyo a los vecinos.

Medida 1.10. Firma de convenios con los colegios profesionales de los técnicos competentes para facilitar el asesoramiento técnico, elaboración de proyectos y dirección de obras de rehabilitación en el centro histórico.

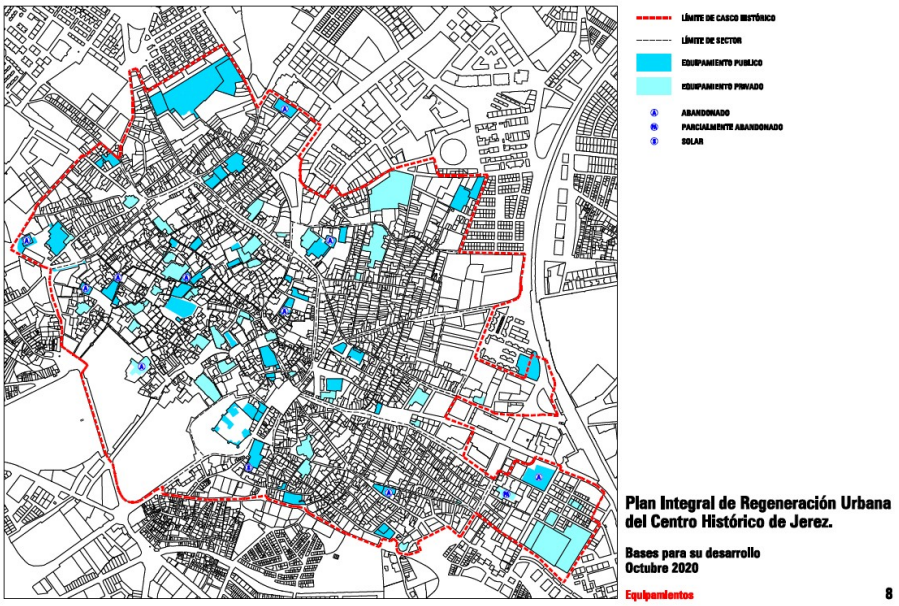
2. MEDIDAS PARA LA CONSERVACIÓN Y LA RECUPERACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.

Medida 2.1. Elaboración de un **"Plan Director de intervención en el Patrimonio"** en el que se definan las necesidades de intervención en los inmuebles con valor patrimonial de titularidad municipal, tanto a nivel constructivo, de consolidación y mantenimiento, como funcional, de usos.

Este estudio incluiría investigación histórica, documentación fotográfica, levantamiento de planos, y un diagnóstico de su estado de conservación. Una vez completada esta toma de datos se podría plantear una planificación de las intervenciones en función de las prioridades detectadas y de las disponibilidades económicas, así como planes de mantenimiento y conservación, análisis de propuestas de usos compatibles y todo tipo de iniciativas que permitan su adecuada recuperación.

Todo ello debe dar como resultado la siguiente medida:

Medida 2.2. Llevar a cabo en los tiempos en los que presupuestariamente sea posible, **Intervenciones directas en el Patrimonio Histórico municipal en peligro** con obras urgentes de consolidación y mantenimiento.



PLANO DE EQUIPAMIENTOS CON SU ESTADO DE CONSERVACIÓN Y USO

Medida 2.3. Llevar a cabo la **revisión del catálogo de fincas protegidas del PGOU y las normas urbanísticas que afecten al Conjunto Histórico,** definiendo criterios de actuación individualizados por cada una de las fincas en función de sus valores específicos y dando mayores posibilidades a la intervención en las mismas sin menoscabar el mantenimiento, la conservación y la puesta en valor de dichos valores.

Según lo dispuesto en el **Artículo 16 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía,** los Catálogos "*tienen por objeto complementar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico. A dichos efectos, los Catálogos contendrán la relación detallada y la identificación precisa de los bienes o espacios que, por su valor, hayan de ser objeto de una especial protección*".

De otra parte, es igualmente reseñable lo que se establece al respecto del contenido de protección de los planes urbanísticos en el artículo 31 de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía, que de manera literal dispone lo siguiente:

1. *Los planes urbanísticos que afecten al ámbito de Conjuntos Históricos, Sitios Históricos, Lugares de Interés Etnológico, Lugares de Interés Industrial y Zonas Patrimoniales deberán contener como mínimo:*

a) *La aplicación de las prescripciones contenidas en las instrucciones particulares si las hubiere.*

b) *Las determinaciones relativas al mantenimiento de la estructura territorial y urbana.*

c) ***La catalogación exhaustiva de sus elementos unitarios, tanto inmuebles edificados como espacios libres interiores o exteriores u otras estructuras significativas, así como de sus componentes naturales. Para cada elemento se fijará un nivel adecuado de protección.***

d) *La identificación de los elementos discordantes con los valores del bien, y establecerá las medidas correctoras adecuadas.*

e) *Las determinaciones para el mantenimiento de los usos tradicionales y las actividades económicas compatibles, proponiendo, en su caso, medidas de intervención para la revitalización del bien protegido.*

f) Las prescripciones para la conservación de las características generales del ambiente, con una normativa de control de la contaminación visual o perceptiva.

g) La normativa específica para la protección del Patrimonio Arqueológico en el ámbito territorial afectado, que incluya la zonificación y las cautelas arqueológicas correspondientes.

h) Las determinaciones en materia de accesibilidad necesarias para la conservación de los valores protegidos.

2. Los planes urbanísticos que afecten a Conjuntos Históricos deberán contener, además de las determinaciones recogidas en el apartado anterior, las siguientes:

a) El mantenimiento de las alineaciones, rasantes y el parcelario existente, permitiéndose excepcionalmente remodelaciones urbanas que alteren dichos elementos siempre que supongan una mejora de sus relaciones con el entorno territorial y urbano o eviten los usos degradantes del bien protegido.

b) La regulación de los parámetros tipológicos y formales de las nuevas edificaciones con respeto y en coherencia con los preexistentes. Las sustituciones de inmuebles se consideran excepcionales, supeditándose a la conservación general del carácter del bien protegido.

El planeamiento urbanístico reciente (entendiendo como tal el producido tras el restablecimiento de las corporaciones municipales elegidas democráticamente), desde su inicio recogió la protección del patrimonio histórico como uno de sus objetivos fundamentales.

Ya el **plan general de 1984** en lo referente a este objetivo de conservación del Patrimonio Histórico-Artístico, en este punto asumió el que se denominó “plan especial de reforma interior del conjunto histórico artístico” que, pese a recibir críticas en su momento de un excesivo conservacionismo, detuvo el proceso de destrucción sistemático que ponía en peligro muchas de las señas de identidad de la arquitectura tradicional, si bien, la “catalogación” en dicho PGOU-84 se limitaba a un listado de fincas divididas en tres categorías según su importancia patrimonial y en las que en normativa urbanística se marcaban de manera genérica los valores a proteger y las intervenciones admitidas.

En los trabajos preparatorios del siguiente **plan general de 1995**, y siendo conscientes de la falta de información pormenorizada que existía de cada uno de los elementos de interés patrimonial, se llevaron a cabo una serie de "estudios sectoriales" que resultaban "imprescindibles para el adecuado conocimiento de la realidad compleja que conforma este área", refiriéndose dichos estudios a cinco grupos de elementos que son los que definen el centro histórico jerezano:

- Bodegas.
- Áreas residenciales.
- Edificios singulares.
- Cerca almohade y sus elementos defensivos.
- Identificación y caracterización de los espacios libres públicos.

De estos estudios se derivó una subdivisión en una serie de "sectores o áreas homogéneas", (19 en extramuros y 16 en intramuros) y un listado de edificaciones que se dividían según sus valores en Elementos de Interés Específico, Elementos de Interés Genérico y Áreas de Conservación Arquitectónica, aportándose solo para las dos primeras una escueta ficha identificativa y estableciéndose en las normas urbanísticas las determinaciones de intervención en los mismos de manera genérica para cada uno de los grados de catalogación.

Una vez agotado el tiempo previsto de desarrollo del PGMO-95 se procedió a la revisión del mismo, adaptándolo además a las determinaciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, aprobada en el año 2002, revisión-adaptación del planeamiento general que se aprueba definitivamente en el año 2009.

En cuanto a la estrategia de **catalogación del planeamiento general del PGOU-2009**, actualmente vigente se procuró que fuera coherente con los principios expuestos con anterioridad y que supone añadir a las medidas estáticas o cautelares, otras propuestas dinámicas que potenciasen la intervención en el Conjunto Histórico.

En la redacción del catálogo fue determinante la redacción y aprobación previa a la del PGOU 2009 de la Carta Arqueológica de la ciudad, ya que aportó numerosos datos fundamentales que se volcaron en dicho catálogo.

Esta estrategia, volcada en el catálogo se resume en:

a) Evaluación e identificación de los bienes patrimoniales así como su justificación.

b) Adopción de medidas y normas reguladoras que concretan el alcance de la preservación.

c) Identificación y previsión de actuaciones sobre el tejido urbano no catalogado en cuyo contexto se localiza el patrimonio.

Las categorías, figuras y acciones según las cuales se clasifica el patrimonio catalogado y el tejido conexo que conforman el Conjunto Histórico declarado, son las siguientes:

1º Elementos de Interés Específico (36 fincas, 1,08% del total):

Son aquellos edificios, conjuntos y espacios de relevante interés para la ciudad de Jerez y de la Comunidad Autónoma. Esencialmente, esta categoría engloba los actuales Bienes de Interés Cultural y aquellos susceptibles de alcanzar su inscripción con carácter específico en el Catálogo General del Patrimonio Andaluz.

2º Elementos de Interés Genérico (319 fincas, 9,50% del total):

En esta categoría se incluyen aquellos edificios y espacios dotados de valores patrimoniales cuya característica principal es la de ser exponentes de la identidad cultural jerezana.

3º Áreas de Conservación Arquitectónica (1.366 fincas, 41,08% del total):

Se designan y catalogan aquellos edificios y áreas que forman la mayor parte del tejido urbano en el ámbito del Conjunto Histórico, por considerarse que deben permanecer con su configuración formal y tipológica actual.

El número y porcentaje total de edificios catalogados es de 1.721 - 51,76% de 3.325 fincas existentes en el conjunto histórico).

4º Áreas de Intervención Arquitectónica:

Se delimitan y catalogan como tales aquellos sectores y/o fragmentos del parcelario que o bien han sido sustituidos en época reciente o carecen de interés patrimonial, pudiendo realizarse actuaciones de renovación total o parcial.

5º Zonas de Servidumbre Arqueológica:

Se clasifican como Servidumbre Arqueológica aquellas parcelas catastrales del Conjunto Histórico de Jerez que están afectadas por la cerca almohade de la ciudad.

El tipo de intervención admitido para cada inmueble catalogado en uno de los tres primeros grados definidos anteriormente, que implican la conservación del edificio, se explicita en la ficha de catálogo. Contemplandose tres categorías de intervención de manera genérica independientemente del grado de catalogación: conservación estricta, restauración y rehabilitación. La determinación de la categoría de la intervención se realiza de forma individualizada en las fichas de catálogo correspondientes.

En definitiva, es preciso entender que l**a finalidad del catálogo debe ser la de garantizar la conservación de aquellos edificios que poseen unos valores patrimoniales destacados, bien por su interés arquitectónico, histórico, tipológico, urbanístico o de asunción de funciones de representatividad de la memoria histórica de la ciudad**. La intencionalidad de la selección de estos inmuebles es la de considerar a los mismos como pertenecientes a la categoría de patrimonio cultural, de forma que los valores que justifican su protección queden suficientemente justificados de manera individualizada para cada uno de esas fincas.

El objetivo de la selección de edificaciones a proteger de un catálogo, debe ser la preservación de valores arquitectónicos o artísticos relevantes a través de la disposición de determinaciones que permitan la pervivencia de esos inmuebles como documentos edificados que deben adaptarse en su uso a las distintas circunstancias del devenir histórico, pervivencia que solo se conseguirá si esos inmuebles se mantienen en uso, lo que a la vez redundará en mantener un centro histórico vivo y dinámico que lo harán seguir siendo el verdadero emblema urbanístico de la ciudad.

En este sentido y con la experiencia que ha dado la puesta en práctica del catálogo en estos once años años de vigencia del Plan General, se llega a la conclusión de que **es necesaria una puesta al día del mismo, profundizando y actualizando los siguientes aspectos**:

a.- **Identificación y descripción del inmueble y de las características y/o elementos con interés que justifican su grado de protección**, no estimándose necesario poner en duda, al menos de manera generalizada, la selección de inmuebles que constituyen el catálogo y su propia categorización, que es fruto de años de investigación y reflexión, excepto en casos muy justificados producto de errores o de inmuebles ya desaparecidos.

b.- **Establecimiento, en función del apartado anterior, de las condiciones de intervención de forma individualizada, finca a finca, evitando así determinaciones genéricas que dificulten las posibilidades de intervención en dichas fincas,** sin menoscabo del mantenimiento y/o recuperación de sus valores patrimoniales que, no olvidemos, solo serán efectivos si las fincas se encuentran en uso, perdiéndose a la larga irremediablemente si unas extremas dificultades en la intervención llevan al abandono y la consiguiente ruina.

Este trabajo de puesta al día o "revisión" del catálogo se propone que se lleve a cabo para los grados 2 (Interés Genérico) y 3 (Conservación Arquitectónica), no entrando en la revisión del listado y las disposiciones del grado 1 (Interés Específico) ya que son elementos que pudieran ser integrantes del ámbito competencial autonómico, ni de lo dispuesto para las zonas de servidumbre arqueológica ya que su regulación se deriva de la Carta Arqueológica de la ciudad.

En paralelo a la revisión del catálogo propuesta, es necesario llevar a cabo una revisión de las determinaciones urbanísticas relativas al centro histórico de las Normas del PGOU vigente, en concreto las contenidas en el título IX (Normas Generales de protección del medio urbanos y natural), y el capítulo tercero (Zonas de Ordenanza en Suelo Urbano) del título X (Normas Particulares del Suelo urbano), en lo que afecta a la zona de ordenanza A "Conjunto Histórico Artístico", siendo necesaria una relectura de los artículos 10.3.3 a 10.3.17 de dichas normas en un doble sentido:

1.- Aclarando conceptos y determinaciones que en la redacción actual permanecen difusas y excesivamente "interpretables", dando lugar con ello a confusiones e incertidumbres a la hora de su aplicación.

2.- Redefiniendo determinaciones de estas normas a la luz de la revisión de las nuevas cuestiones en cuanto al binomio conservación-intervención que se planteen en la revisión del catálogo.

INTRAMUROS

Fincas	Interés específico	20	Interés Genérico	119	Conservación Arquitectónica	508
	Sector I	1	Sector I	1	Sector I	23
	Sector II	2	Sector II	6	Sector II	1
	Sector III	3	Sector III	11	Sector III	40
	Sector IV		Sector IV	8	Sector IV	139
	Sector V	1	Sector V	5	Sector V	34
	Sector VII	1	Sector VI	22	Sector VI	34
	Sector VII	1	Sector VII	4	Sector VII	29
	Sector VIII	2	Sector VIII	9	Sector VIII	48
	Sector IX	1	Sector IX	9	Sector IX	20
	Sector X		Sector X	10	Sector X	23
	Sector XI		Sector XI	12	Sector XI	37
	Sector XII	4	Sector XII	3	Sector XII	10
	Sector XIII	1	Sector XIII	5	Sector XIII	19
	Sector XIV	1	Sector XIV	6	Sector XIV	5
	Sector XV	1	Sector XV	5	Sector XV	28
	Sector XVI	1	Sector XVI	3	Sector XVI	18

EXTRAMUROS

Fincas	Interés específico	16	Interés Genérico	200	Conservación Arquitectónica	858
	Sector 1	3	Sector 1	10	Sector 1	46
	Sector 2		Sector 2	4	Sector 2	33
	Sector 3	1	Sector 3	10	Sector 3	21
	Sector 4		Sector 4	3	Sector 4	16
	Sector 5	1	Sector 5	19	Sector 5	48
	Sector 6	1	Sector 6	7	Sector 6	46
	Sector 7	3	Sector 7	20	Sector 7	182
	Sector 8		Sector 8	7	Sector 8	3
	Sector 9		Sector 9	7	Sector 9	62
	Sector 10		Sector 10	6	Sector 10	3
	Sector 11	2	Sector 11	25	Sector 11	91
	Sector 12	1	Sector 12	32	Sector 12	116
	Sector 13		Sector 13	8	Sector 13	34
	Sector 14	2	Sector 14	7	Sector 14	43
	Sector 15	1	Sector 15	23	Sector 15	101
	Sector 16	1	Sector 16	12	Sector 16	13

Totales	Interés específico	36	Interés Genérico	319	Conservación Arquitectónica	1366

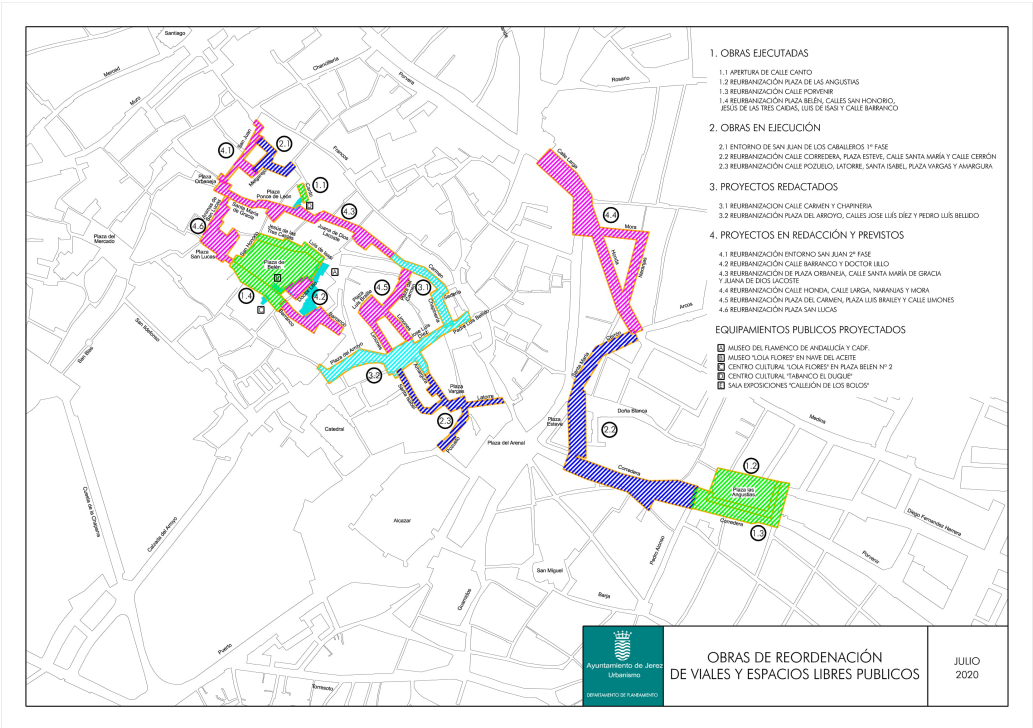
3. MEDIDAS PARA LA MEJORA MEDIOAMBIENTAL Y DEL ESPACIO PÚBLICO.

Medida 3.1. Dar continuidad al programa de reordenación de viales y espacios públicos puesto en marcha por el Ayuntamiento.

En los últimos años, (2015-2020), las políticas de actuación sobre el centro histórico se han planteado como prioritarias, multiplicándose las actuaciones sobre distintos ámbitos del centro histórico y en especial en la zona de intramuros que rodea a la plaza de Belén, apoyadas en el eje plaza del Arroyo- plaza de San Lucas, siendo las principales las siguientes:

1.- Obras ejecutadas:

1.1.- Apertura de la calle Canto.
1.2.- Reurbanización de la plaza de Las Angustias.
1.3.- Reurbanización de la calle Porvenir.
1.4.- Urbanización de la plaza de Belén y las calles San Honorio, Jesús de las Tres caídas, Luis de Isasi y Barranco.
1.5.- Entorno de San Juan de los Caballeros. 1ª fase.
1.6.- Recuperación del antiguo cine Astoria.



obras de reordenación de viales y espacios públicos en el Conjunto Histórico – Julio 2020

2.- Obras en ejecución (2020):

2.1.- Reurbanización de calles Corredera, plaza Esteve, Santa María y Cerrón. (actualmente paralizada por orden de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía).

2.3.- Reurbanización de las calles Pozuelo, La Torre, Santa Isabel, Amargura y plaza de Vargas.

2.4.- Iluminación Singular del patrimonio histórico.

3.- Proyectos redactados y en licitación (2020):

3.1.- Reurbanización de las calles Carmen y Chapinería.

3.2.- Reurbanización de la plaza del Arroyo y las calles José Luis Díez y Pedro Luis Bellido.

4.- Proyectos en redacción:

4.1.- Segunda fase de la reurbanización del entorno de San Juan de los Caballeros.

4.2.- Reurbanización de las calles Barranco y Doctor Lillo.

4.3.- Reurbanización de la plaza Orbaneja y calles Santa María de Gracia y Juana de Dios Lacorte.

4.4.- Reurbanización de las calles Honda, Naranja, final de Larga y Mora.

4.5.- Reurbanización de las plazas del Carmen y Luis Braille y calle Limones.

4.6.- Reurbanización de la plaza de San Lucas.

4.7.- Reurbanización de la plaza del Mercado.

Este programa debe tener su continuidad con las premisas que se proponen en las nuevas medidas que a continuación se exponen:

Medida 3.2. Identificación de elementos en espacios públicos con especial incidencia paisajística.

Se trata de detectar los espacios públicos más relevantes desde el punto de vista paisajístico, tanto por su dimensión como por su ubicación dentro de los itinerarios principales. Su relevancia puede ser tanto por su calidad, que es necesario cuidar como un valor más de la ciudad, como por su degradación, que llevaría a plantear medidas correctoras para su recuperación. La calidad de los espacios públicos de nuestra ciudad es pareja a su patrimonio y es un bien que debemos cuidar para protegerlo.

Entre los elementos a proteger estarían los propios trazados de los espacios públicos así como los árboles, los monumentos y el mobiliario urbano relevante patrimonialmente.

Entre los elementos a corregir por su impacto negativo estarían los pavimentos degradados, los elementos que atenten contra la accesibilidad universal, la presencia de contenedores de residuos que impacten sobre la escena urbana, los monumentos de escasa calidad estética o la presencia de mobiliario urbano inadecuado por su mal diseño.

Los espacios públicos de mayor relevancia en el conjunto histórico son:

1.- <u>Jardines catalogados por el PGOU:</u>

J01: Jardines del antiguo convento de la Merced en calle Cristal. (Titularidad pública)
J02: Jardines de la Atalaya. (Titularidad pública)
J03: Jardines de la finca sita en calle Lealas nº 20. (Titularidad privada)
J04: Jardines de la antigua bodega Wisdon & Warter. (Titularidad pública)
J05: Jardines del colegio de la Compañía de María. (Titularidad privada)
J06 Jardines de las bodegas Harvey. (Titularidad privada)
J07: Plaza de las Angustias. (Titularidad pública)
J08: Jardines de las bodegas González Byass. (Titularidad privada)
J09: Jardines de las bodegas Domecq. (Titularidad privada)
J10: Alameda Vieja. (Titularidad pública)

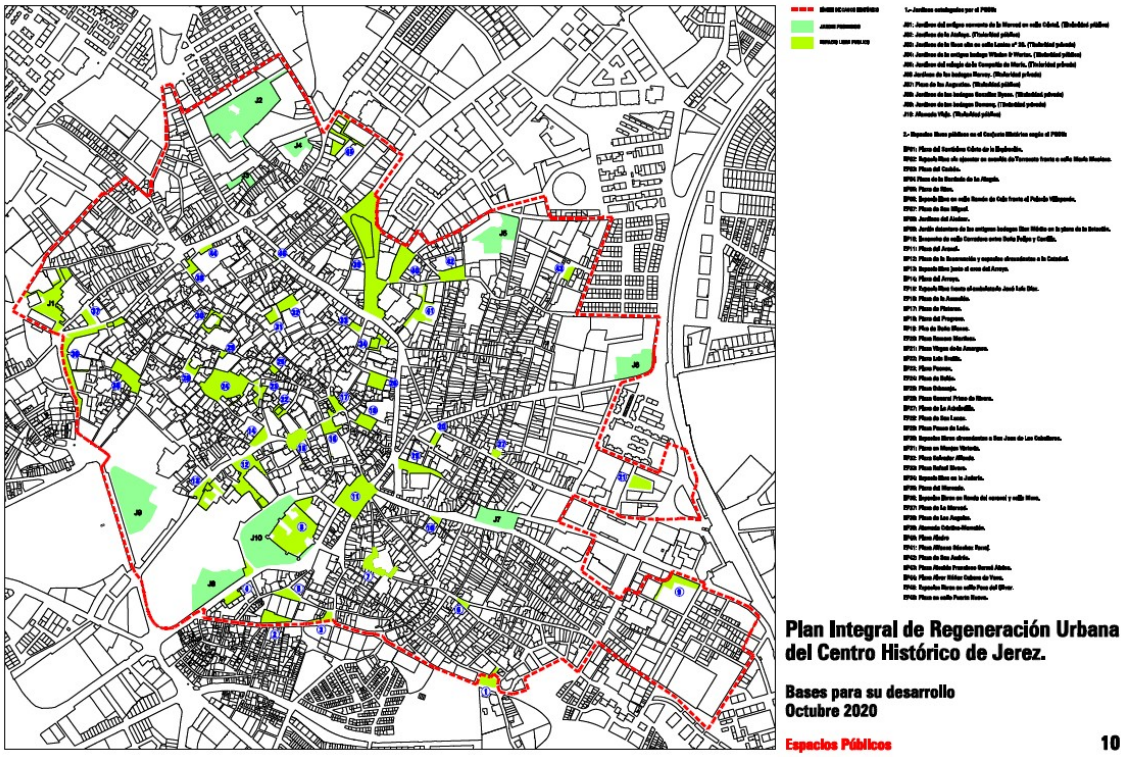
2.- <u>Espacios libres públicos en el Conjunto Histórico según el PGOU:</u>

EP01: Plaza del Santísimo Cristo de la Expiración.
EP02: Espacio libre sin ejecutar en avenida de Torresoto frente a calle María Nicolasa.
EP03: Plaza del Carbón.
EP04 Plaza de la Barriada de La Alegría.
EP05: Plaza de Silos.
EP06: Espacio libre en calle Ramón de Cala frente al Palacio Villapanés.
EP07: Plaza de San Miguel.
EP08: Jardines del Alcázar.
EP09: Jardín delantero de las antiguas bodegas Diez Mérito en la plaza de la Estación.
EP10: Ensanche de calle Corredera entre Doña Felipa y Castilla.
EP11: Plaza del Arenal.
EP12: Plaza de la Encarnación y espacios circundantes a la Catedral.
EP13: Espacio libre junto al arco del Arroyo.
EP14: Plaza del Arroyo.
EP15: Espacio libre frente al ambulatorio José Luís Díez.
EP16: Plaza de la Asunción.
EP17: Plaza de Plateros.
EP18: Plaza del Progreso.
EP19: Plaza de Doña Blanca.
EP20: Plaza Romero Martínez.
EP21: Plaza Virgen de la Amargura.
EP22: Plaza Luis Braille.
EP23: Plaza Peones.
EP24: Plaza de Belén.
EP25: Plaza Orbaneja.
EP26: Plaza General Primo de Rivera.
EP27: Plaza de La Arboledilla.
EP28: Plaza de San Lucas.
EP29: Plaza Ponce de León.
EP30: Espacios libres circundantes a San Juan de Los Caballeros.
EP31: Plaza en Monjas Victoria.
EP32: Plaza Salvador Allende.
EP33: Plaza Rafael Rivero.
EP34: Espacio libre en la Judería.
EP35: Plaza del Mercado.
EP36: Espacios libres en Ronda del caracol y calle Muro.
EP37: Plaza de La Merced.

EP38: Plaza de Los Angeles.
EP39: Alameda Cristina-Mamelón.
EP40: Plaza Aladro
EP41: Plaza Alfonso Sánchez Ferraj.
EP42: Plaza de San Andrés.
EP43: Plaza Alcalde Francisco Germán Alsina.
EP44: Plaza Alver Núñez Cabeza de Vaca.
EP45: Espacios libres encalle Pozo del Olivar.
EP46: Espacio libre en calle Porvera-Puerta Nueva

Dentro de esta medida se incluirían actuaciones de tratamiento como espacio libre de algunos solares de propiedad municipal hoy sin uso que, como actuación de transición, podrían usarse como zonas de esparcimiento en entornos especialmente densos:

- Antiguo tabanco del Duque entre calles Juana de Dios Lacoste y Vid.
- Solar entre plaza Melgarejo y calle Canto.
- Solar en la esquina entre calle Nueva y calle Merced.



PLANO DE ESPACIOS PÚBLICOS Y JARDINES PROTEGIDOS

Esta medida se deberá completar con la Medida 3.3.

Medida 3.3. Plan de mejora paisajística y contra la contaminación visual del conjunto histórico.

Se trata de un plan cuyos objetivos generales deben ser:

- Acrecentar o en su caso recuperar la belleza y el atractivo del conjunto histórico.
- Integrar y hacer coherentes entre sí los distintos componentes de la escena edificada y de los espacios libres urbanos.
- Estimular e incentivar el uso público de los espacios urbanos en todas sus modalidades.
- Mejorar las articulaciones entre las diferentes áreas del centro histórico y del mismo con el resto de la ciudad, promoviendo secuencias y continuidades.
- Estimular y enriquecer el conocimiento y comprensión de la ciudad en todos sus aspectos históricos, arquitectónicos y culturales, por parte de sus vecinos y de los visitantes.
- Enriquecer y consolidar la imagen general de Jerez, articulando sus distintas componentes tradicionales con la constitución de imágenes y referencias innovadoras.
- Reforzar la identificación de los ciudadanos con sus entornos inmediatos y con el conjunto de la ciudad.
- Hacer más clara y precisa la “lectura” de los espacios libres del conjunto histórico de la ciudad, identificando y facilitando circuitos para recorrerlo.
- Estimular, a través de todas las actuaciones antes indicadas, la dinamización y cualificación de las actividades económicas.
- Consolidar, enriquecer y difundir la “cultura de la ciudad” y la “ciudad como cultura”.
- Promover, con la conjugación de esos aspectos, una mayor cohesión social de los ciudadanos.
- Promover las intervenciones artísticas de calidad en los espacios públicos con proyectos específicos para cada lugar.
- Promover iniciativas urbanísticas que pongan en valor los monumentos históricos existentes que conforman las fachadas construidas de los espacios públicos del centro.
- Estimular mediante políticas de difusión el conocimiento de los monumentos históricos de la ciudad como hitos de la escena urbana que forman nuestra memoria colectiva mediante el impulso de proyectos de intervenciones artísticas que ayuden a valorar los monumentos históricos como parte de la historia de la ciudad.

4. MEDIDAS PARA LA MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD, LA MOVILIDAD Y EL TRANSPORTE PÚBLICO.

Medida 4.1. Puesta en marcha paulatina del **Plan de Movilidad para el Centro Histórico** como una planificación integral que tiene por principal **objetivo el de limitar la presencia del vehículo privado en el espacio público y retornar éste al ciudadano, creando una red peatonal que prime los desplazamientos y el paseo a pie.**

Dicho Plan de Movilidad fue aprobado en la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera de fecha 2 de mayo de 2014, al Particular 105 de su Orden del Día y todas las actuaciones de reurbanización de espacios libres y viario público que se han llevado a cabo y proyectado desde entonces en el centro histórico están diseñadas de acuerdo con las propuestas de este Plan.

4.1.1.- Situación actual de la Movilidad en el centro histórico de Jerez.

En la actualidad queda patente que el centro histórico de Jerez de la Frontera se ha convertido en un espacio poco poblado que requiere de fórmulas que permitan compatibilizar la accesibilidad y el disfrute del espacio público. La estructura viaria actual no contiene una jerarquía funcional planificada y funciona simplemente según su capacidad de absorción de tráficos rodados. A pesar de todo ello, es una zona atractiva para el visitante. Pero la coyuntura económica actual dificulta la realización de las inversiones necesarias.

Los elementos principales que configuran la red de movilidad son los siguientes:

- Viarios rodados
- Viarios peatonales
- Espacios libres públicos
- Aparcamientos públicos

Entre los viarios rodados destacan los Viales estructurantes principales, de paso rodado, que dan acceso a las distintas zonas y barrios, y a la mayoría de aparcamientos públicos subterráneos. Son los que dan soporte al transporte público, y en gran parte, al carril-bici.

Además están los viarios rodados secundarios, de acceso a la trama residencial, y que a la vez son viario de paso para los que buscan aparcamiento en superficie.

Los viales peatonales, en su mayoría son peatonales porque dada su escasa anchura no caben los coches. Sólo algunos (calle Larga), responden a una intención de primar al peatón sobre los coches. No constituyen, por tanto, una red reconocible.

A destacar en esta estructura viaria es que no tiene una jerarquía regulada y todos o casi todos los viales sirven para todo: De paso, de acceso, de itinerarios peatonales, de posibles zonas de aparcamientos en superficie, de recorridos peatonales ligados al paseo, al ocio o al uso comercial.

Los pequeños espacios libres urbanos están normalmente ocupados por vehículos estacionados regular o irregularmente (cuando no están ocupados por mesas y sillas de bares).

4.1.2.- Movilidad en el centro histórico de Jerez: PROPUESTAS.

Una de las prioridades indiscutibles de la ciudad debe ser la recuperación de la población residente en el conjunto histórico, cada vez más mermada, pero que demanda un acceso regulado del vehículo y un entorno adecuado para la vida diaria, y desea vivir en un entorno donde sea posible la coexistencia de su vehículo, o al menos una cierta posibilidad de aproximación motorizada a su casa, con un entorno que recupere el espacio público al servicio de la gente y no de los coches.

Así mismo, los visitantes demandan un centro histórico que sea referente de la ciudad: los jerezanos no residentes en el centro vienen a él buscando sus referencias urbanas, y los turistas buscan en el centro la esencia y la imagen identitaria de la ciudad. Para ello es fundamental el establecimiento de itinerarios peatonales que recorran el centro y permitan descubrir y visitar sus atractivos.

Por desgracia, la situación económica de la ciudad no deja muchas opciones a la hora de actuar, a la hora de realizar grandes inversiones en el centro histórico. No es realista un sistema de transportes públicos de grandes líneas exteriores y lanzaderas internas. No son realistas sistemas de transporte público más allá del autobús urbano convencional y los taxis (no hay opciones para metros y tranvías). No son realistas grandes propuestas de transformaciones radicales de los “acabados” del viario existente: bulevares, grandes intervenciones en los espacios libres públicos, transformaciones de viales en peatonales que conlleven gran inversión en reurbanización, etc.

Por todo lo anterior, las propuestas de movilidad del centro histórico de Jerez deben ser tales que permitan su aplicación paulatina a lo largo del tiempo, dando una serie de pautas de actuación sobre el viario, los espacios libres y la movilidad pública y privada para el futuro, por lo que habría que partir de un consenso ciudadano que mantenga los mismos criterios independientemente del gobierno que esté en la ciudad. Planificación y continuidad, como claves para el éxito.

El ya mencionado "Plan de Movilidad Sostenible de la Ciudad de Jerez de la Frontera" de 2014 es, en cierta medida, desarrollo y actualización del conocido como "Plan de Movilidad" que acompañaba como Anexo al PGOU de Jerez, denominado en realidad "Análisis, diagnóstico y estrategias sobre la movilidad y accesibilidad en el nuevo Plan General de Jerez de la Frontera". En su análisis ya se decía lo siguiente:

- *La problemática de los desplazamientos urbanos se ha limitado a resolver los problemas del automóvil, y no se ha reconocido en la práctica que en la ciudad de Jerez, los desplazamientos peatonales son del orden del 40% del total.*

- *No existe una estrategia integral sobre la integración de los diferentes modos y posibilidades de desplazamiento.*

Por ello, se propone una planificación integral de la movilidad, con el objetivo de limitar la presencia del vehículo privado en el espacio público y retornar éste al ciudadano, creando una red peatonal que prime los desplazamientos y el paseo a pie. Una ciudad a la medida de las personas.

En el documento de movilidad Anexo al **PGOU** de Jerez ya se consideraban, entre otros, los siguientes objetivos:

- *Potenciar los modos de Transporte Colectivo, dando prioridad a la accesibilidad de los residentes.*

- *Potenciar los modos no motorizados: peatón y bicicleta, para mejorar la convivencia de los ciudadanos.*

- *Diseñar una política integral de aparcamientos que priorice a los residentes y garantice distancias peatonales en relación con los servicios y actividades del centro.*

- *Implicar a los habitantes en las medidas a tomar, incorporando sugerencias y visiones ciudadanas que ayuden a la implementación de los nuevos criterios.*

También se consideraba que *"en el Área Central debe evitarse la peligrosa permisividad del transporte motorizado, introduciendo restricciones al automóvil"*, señalándose los siguientes puntos de atención para el diseño de los criterios de intervención:

- *Reforzar las funciones estanciales del espacio público a costa del tráfico motorizado, recuperando las relaciones entre edificios de las calles.*
- *Reintroducir usos multifuncionales en el espacio público incorporando actividades variadas y temporales a pequeña escala y recuperando los barrios como unidad urbana.*
- *Recualificar la imagen urbana del centro histórico mediante actuaciones de mejora de la accesibilidad.*
- *Restricción radical del tránsito de vehículos en el interior del Área Central de Jerez, pero permitiendo el acceso a residentes.*

Asimismo se priorizaban las siguientes estrategias respecto al peatón:

- *Establecer un sistema continuo de itinerarios peatonales que fomenten la unidad peatonal en el centro histórico de Jerez.*
- *Garantizar los recorridos peatonales antes y después del transporte público, en distancias cortas, directas y seguras.*
- *Promover la plataforma única (pavimentación continua de fachada a fachada sin bordillos), recuperando la calle como espacio de estancia.*

En cuanto a la mejora de la accesibilidad se destacaban los siguientes criterios:

- *Potenciar el transporte público.*
- *Fomentar el tránsito peatonal de residentes y visitantes, como principal medio de desplazamiento.*
- *Vincular la peatonalización con la recuperación del espacio urbano y la conservación del Conjunto Histórico.*
- *Declarar todo el casco urbano como "Zona 20" sólo para residentes y vehículos autorizados, con sistemas de control. Diseñar los viales para que sean atractivos para el tránsito peatonal e incómodos para los vehículos.*

- *Planificar infraestructuras exteriores al centro histórico destinadas al estacionamiento de vehículos para visitantes y residentes, conectados ambos con itinerarios peatonales preferentes. Suprimir algunas plazas como espacios de aparcamiento, recuperando esos espacios urbanos para la ciudadanía.*

- *Organizar el tráfico en el centro histórico mediante sentidos únicos de circulación.*

Para la mejora de la movilidad, la restricción del tráfico privado en el Área Central (léase Conjunto Histórico), y la mejora de los desplazamientos peatonales estos eran algunos de los criterios establecidos:

- *Reconocer el Conjunto Histórico como área de protección impermeable al tráfico externo (sólo residentes), ofreciendo aparcamientos disuasorios.*

- *Establecer criterios uniformes de reurbanización del viario que favorezcan los recorridos peatonales.*

- *Diseñar una red peatonal continua, parte del sistema de espacios públicos, conectada con los nodos de intercambio de transporte y con los barrios. El carácter peatonal que deben asumir los espacios públicos del Centro debe estar relacionado con su papel en el pasado como lugares de encuentro. El incremento de atracción de dichos espacios deberá hacerse compatible con el carácter de barrio central, tomando como ejemplo cómo ha evolucionado el eje Arenal-Lancería-Larga, antes y después de su transformación.*

- *Conseguir un conjunto de espacios públicos y calles al servicio de la convivencia ciudadana. Espacios con cualidad multifuncional, donde puedan suceder cosas no planificadas.*

- *Potenciar la accesibilidad interior: que los vecinos tengan todo en su barrio a distancia peatonal.*

- *Intercambiadores de transporte: optimizar el Intercambiador Lineal del Centro, desde El Mamelón hasta la plaza de El Arenal, agrupando todo el eje urbano de prioridad peatonal y transporte colectivo del Área Central de Jerez; potenciar el intercambiador de segundo orden de El Alcázar, como puerta de acceso sur al Área Central.*

- *Redactar un Plan Municipal de Aparcamientos para Residentes, que incluya la búsqueda para ellos de nuevos aparcamientos, y darles facilidades para que utilicen los aparcamientos públicos cercanos ya existentes.*

Red de itinerarios peatonales en el Plan de Movilidad:

- *El esquema de la red peatonal está constituido por: Los itinerarios peatonales + Las calles de uso peatonal + Los espacios de centralidad urbana de carácter estancial (parques, plazas y espacios libres).*
- *En las calles de los itinerarios peatonales se dan dos tipos de tratamiento: calles con acera y calzada, y calles con plataforma única (20 km/h).*
- *Las calles de uso exclusivamente peatonal serán también de plataforma única.*
- *Los espacios de centralidad urbana de carácter estancial estarán libres de coches, y deberán tener un entorno peatonal adecuado.*
- *Se identifican cuatro subsistemas peatonales en Jerez: El sistema radial de aproximación al Centro; los corredores con destino a grandes equipamientos; los conectores transversales entre barrios; y los corredores de conexión con el territorio y los itinerarios paisajísticos.*

Se definieron dos ámbitos constituyentes del Área Central de Jerez:

- *El centro histórico (Intramuros).*
- *La Primera Corona Urbana (CH extramuros y Picadueñas).*

En cuanto a la accesibilidad del centro histórico, las propuestas del Anexo de Movilidad al PGOU eran:

- *Las estrategias para el centro histórico influyen en toda la ciudad.*
- *Rehabilitar edificios es importante, pero es sólo una parte de la mejora de la vida de los residentes, que precisan un entorno con calidad urbana.*
- *El esfuerzo ha de ser conjunto entre Administraciones y agentes privados, potenciando actividades que mantengan un "centro vivo", buscando alternativas a la competencia de los centros comercailes de la periferia, en el funcionamiento "a pie" de la ciudad histórica, con calidad ambiental, con menos coches, con más espacio para el peatón, que utiliza calles y plazas como zona de estancia.*
- *Potenciar las actividades culturales y el turismo cultural, y el conocimiento del centro histórico.*

- *Limitar el acceso a vehículos, pero permitiendo el acceso a residentes, hoteles, carga y descarga bien programada. Todo el Centro como Zona 30:*

  1.- Es preciso un sistema de control de accesos, comenzando por el perímetro formado las calles Porvera, Ancha, Muro, Ronda del Caracol, Puerta de Rota, San Blas, San Ildefonso, Espíritu Santo, Cuesta de Encarnación, Cazorla, Ciegos, Manuel María González, San Agustín, Lancería, Santa María y Honda. Los actuales aparcamientos de rotación (O.R.A.) serían para residentes.

  2.- En un periodo de cuatro años, delimitar un segundo nivel para definir la corona de limitación de accesos apoyado sobre los equipamientos de transferencia modal: plaza de la Constitución , Comienzo de la Ronda del Caracol, Alcázar, Ronda de San Telmo, estación de autobuses-Madre de Dios, estación de Renfe, encuentro Nuestra Sra. de la Paz con Arcos, plaza del Caballo.

  3.- Plan de Aparcamientos específico para residentes del centro histórico.

- *Establecer áreas de prioridad peatonal, "Centro amable peatonal", de paseo, compra y encuentro, en línea con los "centros comerciales abiertos", en los bordes exteriores del Centro, con intercambio de transporte: Mamelón, Arenal, Muro-Ronda Caracol, Cuatro Caminos. Y la peatonalización progresiva de la zona entre la estación de Renfe y el centro histórico.*

Lo esencial de las **propuestas** del presente documento de Bases para el Plan de Acción de Movilidad en el Centro Histórico de Jerez es rechazar la idea de que cualquier calle de la ciudad puede ser usada por el tráfico de paso sin restricciones, proponiendo un nuevo sistema basado en una jerarquía viaria planificada y racional que se distribuya en los siguientes elementos:

Las **vías básicas**, que canalizarán el tráfico de paso y el transporte público y servirán de acceso a una serie de zonas o barrios ligados a la movilidad rodada exclusiva de los habitantes.

Las **vías interiores**, que estructurarán el tráfico rodado de estos barrios. Estarán cerradas al tráfico de paso aunque abiertas, en condiciones especiales, a cierto tipo de tráfico como vehículos de residentes, servicios, emergencias, carga y descarga.

Las **vías peatonales**, que completarán las vías interiores de los barrios. Apoyándose en las vías básicas constituirán la denominada red peatonal del centro histórico.

Si habitualmente, y así es en la actualidad en Jerez, hay un régimen general de circulación para toda la ciudad, con la implantación de de esta propuesta habría dos: el que rige en las vías básicas donde el vehículo debe poder circular con garantías de continuidad, ocupando un lugar preferente, y el régimen de aquellas zonas donde la prioridad en todo el espacio público es para el peatón y el resto de móviles deben adaptarse a él. Este el segundo elemento clave: la primacía del peatón. Esta primacía es la base que da sentido a todo el conjunto de intervenciones con las que se perfilará la propuesta: las vías interiores, cuyo futuro debe ser el de de sección única para una accesibilidad universal, con especial atención a la seguridad debido a la limitación de velocidad a 10 km/h, y un desarrollo del potencial para incrementar la habitabilidad y el confort en el espacio público.

Elementos que configurarán esta red de movilidad:

- Red de vías básicas
- Red básica rodada-peatonal
- Espacios libres públicos
- Aparcamientos públicos

Toda esta propuesta, encaminada a estructurar la movilidad de una manera ordenada y planificada, permite la implantación de una **red peatonal.**

Dicha red conectará el centro histórico con el resto de la ciudad y, por otra parte, permitirá el uso y disfrute de forma racional de su interior (especialmente el intramuros) de manera que nodos de comunicación, equipamientos, zonas comerciales y espacios públicos queden al alcance del ciudadano que se desplaza a pie. De este modo, se garantiza una buena accesibilidad a los servicios y actividades cotidianas, se acerca el centro y sus atractivos patrimoniales al visitante y, sobre todo, se posibilita la regeneración del tejido residencial y económico.

En consecuencia, con esta red se favorece la sensación de proximidad y, a la vez, se reduce la dependencia de la movilidad motorizada por parte de la población.

Los **itinerarios peatonales** se configuran como conjuntos articulados de tramos de vías e intersecciones en los que el peatón tiene prioridad, de manera que pueda circular de manera cómoda, segura y continua. Estas vías conectan las principales partes del centro, articulando una trama funcional que permite la continuidad de la ciudad hacia el resto del ámbito urbano.

Los itinerarios a pie son recorridos que tienen unas exigencias ambientales y de diseño específicas que varían según se trate de vías segregadas del resto de modos de transporte (las “calles peatonales” tradicionales) o de vías que comparten el espacio con otras redes de movilidad (la “red básica rodada-peatonal” de esta propuesta). La configuración de la propuesta de red peatonal de este estudio se basa en determinar cuales son los principales ejes que, por una parte, den continuidad a la trama urbana existente y, por otra, sean coherentes con el modelo de áreas de movilidad exclusiva para residentes.

El tejido urbano compacto que caracteriza al centro histórico de Jerez favorece la movilidad y la accesibilidad a pie, ya que su trama urbana, apoyada en unas condiciones topográficas favorables, facilita la relación de proximidad entre el centro y el resto de la ciudad.

Esta trama de **ejes peatonales principales** (RED BÁSICA RODADA-PEATONAL) articula el conjunto de barrios asegurando las conexiones entre los grandes generadores de desplazamientos, de manera que los recorridos a pie puedan producirse en condiciones adecuadas.

Elementos que inciden en la red de itinerarios peatonales:

- Red básica rodada-peatonal
- Red básica peatonal
- Espacios libres públicos
- Aparcamientos públicos

Los i**tinerarios peatonales** propuestos dentro del esquema:

- Resuelven los grandes flujos de peatones, conectando las áreas generadoras entre sí y con la periferia. Especialmente importante en este sentido es la conexión peatonal con las estaciones y paradas de transporte público, así como con los centros de trabajo, escuelas, comercio, ocio, centros culturales, etc.

- Moderan el tráfico facilitando el traspaso de viajes motorizados a viajes a pie. Son un elemento dinamizador y embrión del conjunto de redes de movilidad.

- Configuran una red atractiva que, superando la idea de las calles peatonales, resulta ser un instrumento a la larga de mucho más calado para modificar las pautas de movilidad del municipio.

En su **concepto, trazado y diseño**, los itinerarios peatonales en el esquema propuesto tienen que cumplir una serie de criterios, y deben ser:

- **Continuos** con las zonas y las calles peatonales existentes y con los puntos de interés de los peatones.

- **Accesibles** a los equipamientos, a las zonas verdes, a los espacios de estancia, a las áreas comerciales y a las paradas de transporte público.

- **Confortables** y adecuados con calidad ambiental (ruido y contaminación mínimos, con zonas de sombra y protección frente a la lluvia), amplios, bien pavimentados, de pendientes moderadas (menores de 6%) y equipados con mobiliario urbano (arbolado viario, bancos, alumbrado público, etc.).

- **Seguros** tanto con respecto a los vehículos (separación de calzada, cruces preferentes, etc.) como frente a posibles comportamientos antisociales (itinerarios auto vigilados, ausencia de lugares ocultos, iluminación, etc.). Los cruces de las calles de la red básica deben ser fáciles, seguros y sin provocar excesivas demoras.

- **Atractivos**, bien por atravesar zonas de actividad y animación, bien por las vistas y panoramas que proporcionan, bien por el ritmo y la secuencia de hitos, monumentos, etc. Han de condicionar un espacio claro y visible, con áreas de descanso y bien señalizado.

La configuración de un esquema como el que se propone permitiría conectar los principales generadores de movilidad a pie: acceso a equipamientos, a las áreas de interés patrimonial, a las zonas comerciales y de ocio y a las conexiones con el transporte público.

La liberación del espacio público (con la limitación de la circulación del vehículo de paso) posibilita la apropiación del espacio público por la ciudadanía, no tan sólo por la pura circulación, sino por la combinación de dos funciones, la movilidad y la estancia. El peatón puede ocupar, de nuevo, la ciudad entera: el territorio entero se hace accesible y seguro a todos los ciudadanos, también a los que tienen movilidad reducida.

En las **vías interiores** o vías exclusivas para residentes, la compatibilidad entre modos de transporte permite que la sección de la calle sea única. En ellas y en las calles peatonales los peatones recuperan este espacio para la relación, la socialización, el ocio, el paseo, etc. En cambio, en la red básica, los peatones han de desplazarse exclusivamente por los espacios reservados para su modo de desplazamiento, es decir, principalmente por las aceras, paseos y bulevares.

Elementos que inciden en la red de vías interiores:

- Red de vías básicas
- Red básica rodada-peatonal
- Red interior
- Espacios libres públicos
- Aparcamientos públicos

El espacio público generado tras la implantación de esta propuesta mejora cualitativamente para el uso peatonal, y se convierte en un espacio disponible para acoger nuevos usos y funciones de la vida ciudadana: la estancia, el juego, el ocio, las fiestas populares, etc. La calle recobra su papel como sitio de intercambio y relación. Se reducen la contaminación y el ruido y se posibilita la introducción de nuevos conceptos en el diseño urbano orientados a mejorar las condiciones de confort lumínico, acústico y térmico, incrementando de forma notable las posibilidades de desarrollo económico del Centro a partir de hacer más atractivo, por habitable, su uso comercial y terciario. Se contribuye así a estructurar el centro histórico por barrios, se limita el tráfico cautivo de paso por vías no aptas para ello, y se reserva el movimiento rodado de los barrios sólo a los residentes.

CÓMO HACERLO

Los objetivos serían diferentes en función de las posibilidades presupuestarias, que serían las que marcarían el horizonte temporal, diferenciando entre los objetivos a corto o medio plazo y los objetivos a largo plazo.

La transformación urbana mediante la propuesta que se plantea entendemos que consigue mejoras inmediatas en la calidad de vida de los ciudadanos. La implantación de la red peatonal hace que se estructure la ciudad a la medida de las personas y no a la de los vehículos mientras que la eliminación del vehículo de paso reduce el volumen de tráfico en las calles interiores de las áreas exclusivas de tráfico rodado para residentes y aumenta el uso de estas por parte de las personas en poco tiempo, consiguiendo reducciones significativas en la contaminación, ruido y sensación de inseguridad, recuperando de esta manera el espacio para la estancia y disfrute de los vecinos. No obstante, los grandes cambios en favor de la movilidad sostenible se producen en un plazo más largo, cuando se consiguen modificar los hábitos sociales de movilidad. Esto exige un esfuerzo continuo de seguimiento, corrección y educación.

La implantación de la propuesta puede plantearse en distintas **fases:**

- La primera fase contemplaría la reorganización de las redes de movilidad. Esto significa la instalación de sistemas de control de acceso, cambios de sentido y la regulación del aparcamiento dentro del ámbito.

- A continuación se debe ir implantando la rehabilitación del espacio público, dando prioridad a aquellas calles que formen parte de lo que se ha denominado “red básica rodada-peatonal” y todo ello respondiendo a unas pautas de diseño preestablecidas que eviten la dispersión y la confusión en la percepción de la imagen del conjunto.

- Por último, una la tercera fase debería contemplar a grandes rasgos la dotación de aparcamientos para residentes fuera de calzada.

RESULTADOS PREVISTOS :

La red peatonal como base de este esquema permite configurar un modelo de movilidad sostenible, facilitando la movilidad a pie dentro de la ciudad para alcanzar los siguientes resultados:

RESULTADOS	DESCRIPCIÓN
ESPACIO PÚBLICO:	Se incrementa la oferta destinada a peatones.
ACCESIBILIDAD	Se garantiza una accesibilidad a pie a los equipamientos existentes y a los previstos de toda la población (especialmente a las personas con movilidad reducida).
INTEGRACIÓN DE REDES:	Se otorga al desplazamiento a pie un papel protagonista en la movilidad local restringiendo el acceso del tránsito de paso en los interiores de las supermanzanas donde solo se permite el tráfico y aparcamiento de residentes.
PROXIMIDAD:	Se acercan los espacios verdes y de estancia a los ciudadanos.
CONFORTABILIDAD:	Se diseña un urbanismo de calidad, sin barreras arquitectónicas que favorece un entorno más tranquilo y seguro, reduciendo el riesgo de accidentes.
CALIDAD:	Se mejora la calidad ambiental ambiental urbana: aumenta la tranquilidad por la ausencia de coches y se reducen las emisiones contaminantes y el ruido.
COHESIÓN:	Se favorecen las relaciones sociales y la convivencia ciudadana, fomentando el contacto humano y potenciando la vida comercial y lúdica de los barrios.

Las **condiciones de accesibilidad** que proporcionan las nuevas propuestas (red de vías básicas rodadas-peatonales y vías interiores de los barrios de uso exclusivo rodado para residentes) son las siguientes:

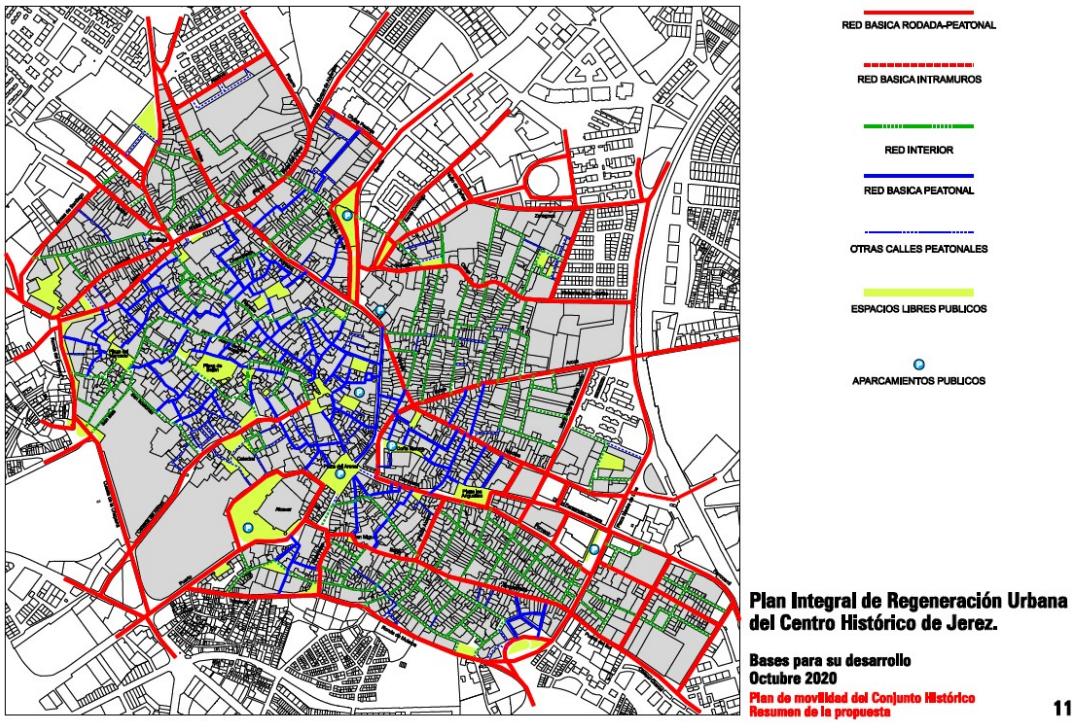
CONCEPTOS	**Red de VÍAS BASICAS**	**Red de VÍAS INTERIORES**
VELOCIDAD MÁXIMA	50 km/h	10 km/h
RED VIARIA	Circulación del vehículo de paso y el transporte público de superficie	Vehículo de paso, prohibido. Permitido: vehículos residentes, CyD, emergencias, taxis, bicicletas
Diseño de la red de VIAJES A PIE (Seguridad y continuidad)	Señalización Pasos de peatones elevados Ampliación de aceras (>2,5 m) Vados rebajados Diseños homogéneos para cada tipo de vial Pendientes suaves (< 6%)	Señalización Plataforma única Vados rebajados Mobiliario urbano Bolardos móviles Pendientes suaves (< 6%)
ITINERARIOS PEATONALES	Recorridos mixtos (solapamiento con red básica)	Red peatonal y recorridos temáticos
APARCAMIENTO	Regulación del aparcamiento en superficie	Prohibición de aparcamiento
USOS	Circulación de vehículos motorizados y circulación del peatón por los espacios asignados	Circulación del peatón, el vehículo del residente, el taxi, la CyD, los servicios y emergencias. Espacio para el juego y el ocio Espacio para el mercado Espacio para la fiesta

Medida 4.2. Plan para el fomento y dotación de aparcamientos para residentes en edificaciones sin uso con cualidades para ello.

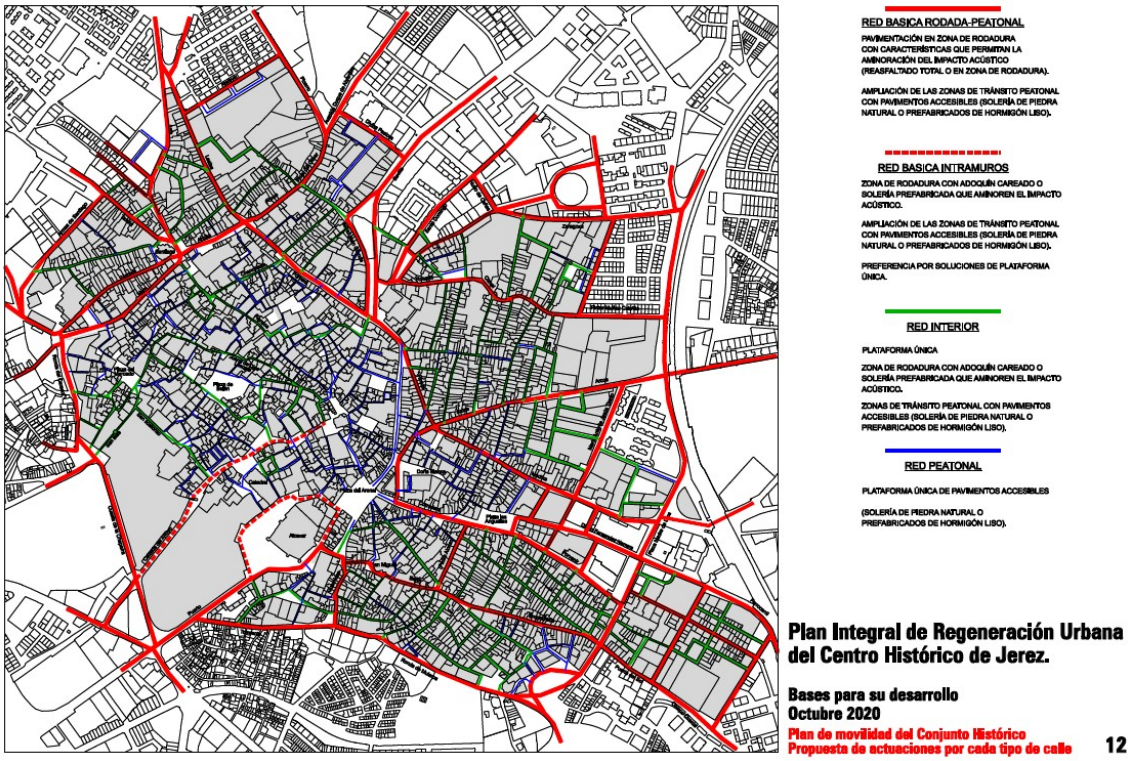
Se trata de estudiar la disponibilidad de plazas de aparcamiento en las proximidad, en la zona periférica del centro histórico, en edificios o parcelas que cumplan con las condiciones para dotarlas de accesibilidad real mediante el tráfico automovilístico.

La decisión sobre la dotación, localización y el tipo de aparcamientos a establecer en una determinada área, siendo ésta perimetral al centro histórico, deberá hacerse de forma integrada en el diseño de la política de transporte que se desea impulsar, teniendo en cuenta la accesibilidad que confieren y las expectativas que despiertan para los residentes y otros usuarios del centro histórico.

Los nuevos aparcamientos se podrían ubicar tanto en fincas de titularidad municipal con cualidades para ello, como puede ser el actual “taller de fiestas” entre las calles Ronda del Caracol y Padre Manuel Fernández, o en parcelas privadas actualmente sin uso o con uso esporádico, como podrían ser algunos espacios de las grandes industrias bodegueras que hoy permanecen vacantes (como los existentes en Bodegas Fundador).



PLAN DE MOVILIDAD DEL CENTRO HISTÓRICO, RESUMEN DE LA PROPUESTA



PLAN DE MOVILIDAD DEL CENTRO HISTÓRICO, ACTUACIONES POR TIPOS DE VÍAS

5. MEDIDAS PARA EL FOMENTO DE LA IGUALDAD E INTEGRACIÓN SOCIAL EN EL ÁREA.

Medida 5.1. Planes de formación general y profesional en rehabilitación arquitectónica tradicional y sostenible.

Entendemos por rehabilitación tradicional y sostenible la que utiliza las técnicas tradicionales de la construcción, con un predominio en la reutilización y reparación de los materiales y elementos arquitectónicos antes que su sustitución por elementos y materiales nuevos. Estas intervenciones serían más respetuosas con el patrimonio y con el medio ambiente y pondrían un mayor énfasis en la mano de obra que en los nuevos materiales (con este tipo de rehabilitación, que se promovería mediante esta iniciativa, las inversiones se destinan más a sueldos de los obreros –que se quedan en la ciudad- que a la compra de materiales en el exterior, lo que tendrá una repercusión muy positiva en la economía local).

La medida consistiría en la creación de unos programas formativos de carácter eminentemente práctico, similares a las conocidas como “escuelas taller”. Estos programas en su parte práctica acometerían obras de rehabilitación de edificaciones de pequeño o mediano formato (no grandes monumentos). Supondría una formación más completa de los alumnos que abarcaría todos los procesos de la rehabilitación, desde las demoliciones hasta los acabados finales, situación que en general no se daba en las escuelas taller pues, al ser obras grandes y dilatadas en el tiempo, los alumnos en muchos casos sólo practicaban con las partidas de obras que les tocaban durante su período de prácticas. Tendrían cabida alumnos nuevos sin experiencia en albañilería, albañiles jóvenes con ánimo de especializarse y técnicos de reciente titulación que colaborarían y, a la vez, se formarían con los programas.

Las escuelas taller tendrían como objetivo la rehabilitación de monumentos y, de camino, la formación de alumnos. Por el contrario, nuestra medida busca formar sólidos profesionales que desarrollen una nueva forma de rehabilitación en el futuro y, de camino, la recuperación de edificios municipales con valor histórico.

Medida 5.2. Desarrollo, implantación generalizada e impulso de un plan municipal de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas para el centro histórico.

El origen medieval del centro histórico de Jerez da lugar a la irregularidad, estrechez y tortuosidad de sus calles y a su elevada densidad edificatoria, con un diseño rígido e inaccesible por la estrechez y tortuosidad de sus calles y por la colmatación con la edificación, lo que deja escaso margen para su adaptación.

El legado histórico radica en la trama urbana, el paisaje urbano, las vistas, el ambiente y la configuración de los espacios públicos. En ellos pueden existir inmuebles de menor o mayor valor, pero el valor radica en el conjunto.

Es necesario establecer criterios y pautas de intervención en el centro histórico, teniendo como punto de partida la Accesibilidad Universal, mediante una concepción del diseño que no excluya, que integre, que brinde soluciones dignas y acordes con las necesidades de de cada persona.

No valen fórmulas mágicas aplicables a todas las situaciones. Hay que estudiar caso por caso con detenimiento, basándonos en ejemplos de realizaciones similares, siendo necesario siempre tener en cuenta la cadena de la accesibilidad: edificio, entorno y ciudad en su conjunto, incluyendo el transporte individual y colectivo.

Toda actuación velará por salvaguardar tanto el valor histórico y urbanístico, rescatando a ser posible la configuración espacial original y haciendo hincapié en los elementos urbanos que conforman la ciudad y concretamente en los siguientes:

- Banda libre de paso
- Pavimentos
- Mobiliario urbano
- Señalización
- Desniveles
- Áreas de estancia
- Barreras visuales

Al llevar a cabo el plan de actuación en accesibilidad han de analizarse, entre otros, los siguientes aspectos:

- Estudiar las soluciones técnicas que mejor se adecuen a las características de Jerez, buscando la propia para cada espacio urbano.
- Adoptar iniciativas bien estudiadas que garanticen el logro de niveles crecientes de accesibilidad.
- Aplicar sistemáticamente la normativa vigente en materia de accesibilidad y eliminación de barreras.
- Establecer una priorización en las actuaciones.

En cualquier caso, habrá que elevar el ratio superficie peatonal/superficie automóvil, aumentando la amplitud de aceras, creando nuevas áreas de estancia, con soluciones de sección única en algunas calles.

La restricción del tráfico rodado del vehículo privado requiere alternativas que mantengan vivo el casco, con la mejora del transporte público, la optimización de los aparcamientos, una correcta señalización y la potenciación del uso de la bicicleta. Se debe reforzar la iluminación e incorporar vegetación adecuada, incluyendo puntualmente maceteros con plantas.

Se debe ampliar el análisis ya realizado de las tipologías de pavimentos existentes y los de posible introducción, distinguiendo entre lo histórico y lo ambiental a la hora de tomar decisiones de proyecto, como forma de alcanzar mayor nivel de flexibilidad en las actuaciones que se propongan, en combinación con pavimentos claramente accesibles en las bandas libres de paso.

Gran porcentaje de los edificios, calles y mobiliario que configuran la imagen de nuestros cascos históricos no tiene valor histórico, si no tan sólo ambiental: se trata de pavimentos, bolardos, pretiles, bancos, incluso edificios, que no presentan gran antigüedad, ni son ejemplo de arquitectura o arte históricos, datando en muchos casos de escasa décadas atrás, pero que por su repetición, son responsables del ambiente urbano del casco histórico, configurándose como generadores de su imagen. La intervención ha de tener en cuenta el mantenimiento o la recuperación de las invariantes del “modelo ambiental”. Las pavimentaciones de casi todas las ciudades históricas de origen medieval, rara vez son anteriores al siglo XX, por lo que es imprescindible su estudio y análisis histórico que permitan la identificación de los aspectos originales y su distinción de los elementos ambientales.

6. DESARROLLO ECONÓMICO Y EMPLEO.

Este plan es más que un plan de regeneración urbanística, es ante todo, una iniciativa de revitalización social, cultural, económica, comercial y turística del centro de Jerez

Jerez emprende esta iniciativa para revitalizar su centro urbano, regenerando el entorno, los edificios y espacios públicos, pero también haciendo que el corazón de la ciudad pueda latir con más vigor, con toda la fuerza creativa y el talento emprendedor de los jerezanos y jerezanas, convirtiéndose en **un espacio de convivencia**, conversación, intercambio de conocimientos, aprendizaje y **motor de la ciudad, capaz de atraer nuevas inversiones y generar empleo y riqueza para Jerez.**

El Centro de Jerez debe seguir siendo el espacio simbólico donde quedar, encontrarnos, celebrar, pero debe ser sobre todo un lugar de oportunidades para quienes lo habiten, lo visiten o vengan a disfrutarlo como turistas.

El Plan Integral de Regeneración Urbana del Centro Histórico de Jerez, no habla sólo de EDIFICIOS, CALLES O PLAZAS, no se detiene exclusivamente en lo TANGIBLE, se ocupa también y sobre todo de lo intangible, de esos PAISAJES y AMBIENTES propios de este entorno y de quienes lo habitan, de nuestras **SEÑAS DE IDENTIDAD como COMUNIDAD** y nuestra manera de ser y relacionarnos, teniendo en cuenta nuestras raíces, el pasado, pero pensando sobre todo en el presente y en el futuro.

¿Qué centro urbano queremos vivir, compartir con el mundo y legar a las generaciones futuras?

Jerez ha emprendido un camino ilusionante, y el cuidado y el mimo de nuestro centro histórico, su impulso como espacio de oportunidades, constituyen los ejes vertebradores de un proyecto estratégico que conecta con esa CANDIDATURA A CONVERTIRNOS EN **CAPITAL CULTURAL EUROPEA 2031.**

Por eso, este es un **PLAN INTEGRAL y PARTICIPATIVO**, con retos asumibles y alcanzables en un medio plazo, que dará sus frutos en una m**ejora de la calidad de vida, en bienestar y en una revitalización económica, social y cultural.**

El objetivo de esta estrategia trasversal es que todos nos sintamos orgullo y atracción por este centro neurálgico de la ciudad, donde están nuestras raíces, pero que debe ser también **un nodo a través del cual nos conectamos con el futuro, que nos anime al ejercicio de una ciudadanía activa y comprometida con los valores compartidos que nos hacen una ciudad querida y apreciada.**

Queremos un centro que fomente los lazos de convivencia, que proporcione **nuevas oportunidades y experiencias de interacción entre las personas, ampliando la oferta de servicios, ofreciendo emplazamientos para el desarrollo de la labor profesional y la esfera personal, facilitar la localización y consumo de productos y servicios de proximidad y brindar más opciones para el ocio y el tiempo libre en un entorno saludable.**

El Plan integral de regeneración urbana del centro histórico incluye medidas trasversales, algunas ya realizadas o en marcha para hacer esta zona más atractiva, amable, verde y habitable.

Como elemento clave, **esta estrategia apuesta por la colaboración público privada** para el afianzamiento de una dinámica regeneradora del centro. Como señala **Ede Ijjasz-Vasquez, director superior del Departamento de Prácticas Mundiales de Desarrollo Social, Urbano y Rural, y Resiliencia del Banco Mundial** "La participación del sector privado es fundamental para determinar si un programa de regeneración surte efecto, es decir, si crea zonas urbanas donde los ciudadanos pueden vivir, trabajar y prosperar. Rara vez los proyectos de regeneración urbana son realizados exclusivamente por el sector público

Efecto catalizador de la estrategia respecto al desarrollo económico y empleo

El objetivo del Plan es lograr **efectos catalizadores, tanto económicos como sociales, que impulsen la regeneración del centro y que consoliden el turismo, el sector cultural, el patrimonial y turístico y generen un espacio agradable y atractivo para vivir, trabajar y disfrutar.**

En definitiva, se trata de que en el centro puedan confluir durante el máximo de horas al día el máximo número de personas posible movilizados por su propia actividad laboral, la vida comercial, así como la oferta cultural, la gastronómica, la turística…

Queremos hacer del centro un entorno habitado, visitado y transitado, con entornos que respondan a todas las necesidades a través de una serie de medidas novedosas.

Un desarrollo equilibrado que favorezca la igualdad, la sostenibilidad y la accesibilidad

La misión de esta Plan Más Vida al Centro está muy relacionada con la corrección de desequilibrios en el conglomerado urbano y la revalorización física, funcional y simbólica de esta zona de la ciudad.

Regenerar no es devolver a un estado inicial o anterior, es activar la capacidad de actualización y adaptación para que, de este modo, se mantenga en el tiempo un desarrollo equilibrado y sostenible. Revitalizar para que siempre siga vivo.

No hay revitalización sin reactivación de la actividad socio-económica interna, por ello este Plan incluye iniciativas que favorecerán la inversión privada para impulsar la construcción de viviendas, la implantación de empresas, espacios para el desarrollo laboral, el teletrabajo y otros equipamientos en el centro histórico, la captación de nuevos comercios y servicios localizados en el centro, así como la creación de nuevas bolsas de aparcamiento y otros sistemas que favorezcan la movilidad inteligente y sostenible.

Al mismo tiempo, actuaremos para aumentar la dotación de espacios públicos, como jardines, parques, pistas polideportivas, y seguiremos potenciando los espacios culturales , de esparcimiento, así como las infraestructuras turísticas.

Del mismo modo, el Plan Más Vida al Centro tiene un claro compromiso con el **fomento de la diversidad y la sostenibilidad, incluyendo una clara apuesta por la accesibilidad y la integración** y convirtiéndose en un vector de alineamiento con la Agenda 2030, para hacer del centro de la ciudad la columna vertebral de esa aspiración a convertirnos en ciudad-bosque, que conecte a la ciudadanía con los valores de defensa, protección y regeneración medioambiental.

Movilidad sostenible, descarbonización, digitalización, ahorro energético, economía circular son dinámicas que queremos visibilizar en el día del funcionamiento a través de un salto tecnológico que permita al viandante familiarizarse con estas innovaciones para sumar el compromiso del ciudadano en esta transición hacia un mundo mejor y más justo, desde el punto de vista de la sostenibilidad.

Fomentaremos por tanto en esta zona un uso racional de medios de locomoción no contaminantes, impulsando el transporte público, los carriles bici, y promoveremos una mayor conciencia ambiental, que nos invita a imitar a la naturaleza, reconectando con lo rural desde el mismo entramado urbano, con espacios que nos permitan disfrutar del sol, del aire, de zonas de paseo, vegetación, jardines o incluso pequeñas plantaciones con las que fomentar la educación ambiental.

Los avances para dotarnos de más “infraestructura verde” contemplan planes de arbolado y creación de una red de espacios libres y zonas verdes accesibles para el público que

permitan el esparcimiento colectivo. Planteamos además reforzar el aprovechamiento de las azoteas de Jerez como espacios para la vegetación, promoviendo la instalación de jardines o zonas verdes, con variedades de plantas resistentes a la alta exposición solar, generando tapices vegetales, en muros y pérgolas, que contribuyan a mitigar las altas temperaturas, contribuyan a la mejora de la calidad ambiental, posibilitando incluso la siembra y recolección de hortalizas y verduras a nivel doméstico en pequeñas plantaciones.

El centro como un lugar para convivir, trabajar y disfrutar…

La reconfiguración del centro urbano que permitirá este conjunto de actuaciones que contempla el plan persigue consolidar el centro como espacio multifuncional. Impulsando la actividad residencial podemos aprovechar la tracción hacia otros sectores como el comercial, el cultural, la hostelería, los servicios, dotándolos de más ímpetu y dinamismo.

Lograr Más Vida en el centro sólo es posible ofreciendo una respuesta innovadora a las nuevas necesidades de las personas y las familias, en términos de seguridad, comodidad, confortabilidad, calidad de los espacios públicos y equipamientos, así como sus contenidos y programación.

Sectores económicos en el Centro Histórico de Jerez. Dinámicas y evolución de las actividades económicas en el centro

Ya hemos visto en la primera parte de este documento que el cambio de domicilios de los jerezanos que pasan de vivir en las casas de vecinos del centro histórico a ocupar viviendas en nuevos barrios de la ciudad alejados del centro histórico. En ellos encuentran pisos más modernos, con nuevas comodidades y servicios.

Estamos refiriéndonos a barrios como la Plata, La Vid, La Asunción, La Coronación, Las Torres, La Constancia etc. Muchos de ellos conformaban incluso a trabajadores de sector de las bodegas. Alrededor de esos nuevos barrios se van conformando nuevos equipamientos sociales, educativos, comerciales que hace cómoda la vida en los mismos. Posteriormente Jerez siguió creciendo hacia las afueras, incluso llegó la época de los unifamiliares, que además aportaba no solo viviendas confortables, sino disponer de un terreno privado junto con la vivienda.

El centro Jerez se despoblaba y las actividades comerciales o turísticas que podían hacer como motor de atracción para mantener a las familias en el centro, también se instalaban en las afueras de la ciudad. Así en 1970 se abre el hotel Jerez al final de la Avenida Álvaro Domecq, al que le siguen en la década de los 80 otros grandes establecimientos

hoteleros que se construyen es esos mismos entornos. E incluso en años posteriores los hoteles se hacen al lado del aeropuerto o del circuito de velocidad.

También cuando llegaron los primeros grandes almacenes a la ciudad, se establecieron fuera del centro histórico por ejemplo el Corte Inglés o el EcoJerez. Y en años posteriores Carrefour, o Área Sur y Luz Shopping.

Su poder tractor posibilitó el desarrollo de nuevas viviendas y nuevos comercios y otras series de actividades económica en sus entornos. Y también a esos comercios se desplazaban los habitantes de ciudades del entorno, sobre todo de la sierra que antes compraban en el centro de Jerez.

Lo mismo ocurrió con instalaciones como los juzgados, el palacio de congreso de Ifeca o los propios cines que fueron abandonando el centro para instalarse en los nuevos centros comerciales, o el campus universitario. E incluso los restaurantes con más fama en la ciudad, lugar de encuentro de personas de negocio y de familias, también se asentaron en los entornos perimetral de Jerez.

Pero el centro de Jerez no sólo recuerda cuando los jerezanos apostaron por vivir fuera de casco histórico, sino también cuando los propios jerezanos preferían salir de ocio a otras ciudades cercanas, sobre todo al Puerto o Sanlúcar.

No es hasta los últimos años con el incremento del turismo y de la actividad cultural cuando el centro de Jerez ha ido acogiendo nuevas infraestructuras turísticas, nuevos servicios de hostelería de calidad, que están siendo referentes en la gastronomía provincial.

Nuevas actividades empresariales

El centro de Jerez ha demostrado su dinamismo en los últimos años captando nuevas actividades e iniciativas. Se han abierto nuevos equipamientos que han propiciado la instalación de pequeñas empresas, emprendedores y autónomos como por ejemplo el centro de negocios de San Agustín y el del CEI Bahía de Cádiz.

El centro renovado se presenta como un territorio propicio para la implantación de nuevos negocios y actividades económicas. La transformación económica del Centro debe orientarse a partir de una apuesta por el sector terciario orientado a la innovación, la tecnología y las industrias culturales, planteando la diversificación de la oferta a todas las escalas.

Nuestra estrategia contempla la posibilidad de reforzar la alianza con el ámbito académico y científico-tecnológico, y de forma paralela la puesta a disposición de los emprendedores de espacios para el teletrabajo, el coworking, y entornos que favorezcan la aceleración de actividades de alto valor añadido en un emplazamiento atractivo.

Recualificación comercial del centro urbano

El comercio ha sido a lo largo de la historia una actividad que ha permitido el contacto entre culturas, el conocimiento mutuo, y el avance y extensión de nuevas ideas, es decir, la innovación. La actividad comercial es un factor clave en esta estrategia de revitalización del centro y sus actores deben ser muy tenidos en cuenta en toda estrategia de desarrollo local; son una pieza fundamental para impulsar el cambio.

La interacción e implicación de los comerciantes con este espacio permitirá propiciar un proceso ilusionante de inclusión al que rápidamente se sumarán otros sectores de actividad, como el turístico y el gastronómico, el artístico, el artesanal, el de las industrias creativas y el cultural en su conjunto.

Esta actividad comercial debe además, en la medida de los posible, complementar y tematizar con sus contenidos la oferta del Centro, mantener un equilibrio entre tradición e innovación, adecuarse a las nuevas formas de economía y buenas prácticas de consumo responsable, respondiendo a las necesidades de unos consumidores cada vez más informados, críticos y exigentes, dinámicas que empoderan al ciudadano y le dan mayor capacidad de decisión.

Aunque el comercio sigue siendo el sector que más oscilaciones está sufriendo. Los locales para el comercio que se encuentran en el centro de Jerez tienen precios de alquiler muy elevados, que hacen complicado la rentabilidad del negocio. A esto se une el hecho de que las grandes firmas de moda hayan cambiado sus planes estratégicos y decidido salir de los centros de las ciudades para instalarse en los grandes centros comerciales de las afueras de la ciudad. También han impactado sobre la actividad comercial y la supervivencia del comercio los nuevos hábitos de consumo de la ciudadanía, donde las nuevas tecnologías han cambiado hábitos de años.

No obstante, la evolución de la actividad comercial en la zona centro ha experimentado una evolución sostenida en los últimos años. La disponibilidad de nuevos espacios a partir de nueva promociones residenciales mixtas con espacios para el desarrollo de negocios y comercios constituye una excelente oportunidad. Jerez, además, se enfrenta al reto de equilibrar la presencia de “marcas” externas con la pervivencia del comercio

tradicional y otras fórmulas como la venta ambulante, los mercados, el rastro, que ofrecen experiencias claramente diferenciadoras y que nos conectan con la tradición.

Actividad Turística y Hotelera

La diversificación de actividades económicas vinculadas al Turismo aporta una gran riqueza a la vida del centro urbano, constituyendo para Jerez el principal motor económico. La ciudad está rediseñando su estrategia turística a través de diferentes documentos-marco, en los que el centro histórico se perfila como una pieza clave.

El Centro Histórico ha de reflejar ese posicionamiento de Jerez como lugar de encuentro atractivo y saludable, diverso, acogedor, estimulante, ofreciendo un mundo infinito de posibilidades culturales, eno-gastronómicas, de ocio y tiempo libre, entre otros elementos, y en el actual marco, generar seguridad, optimismo y confianza como principales impulsores de la motivación para viajar.

En la actualidad, el centro de la ciudad está siendo el destinatario importantes inversiones que están permitiendo la implantación de nuevas plazas hoteleras en establecimientos de diferente categoría.

En los últimos dos años hemos visto abrirse nuevos hoteles singulares de calidad que además están permitiendo la rehabilitación de edificios históricos deteriorados o en estado de abandono. Es el caso del Only Suite, Casa Palacio María Luisa o el Hotel Boutique Tío Pepe. Todos ellos aumentado el nivel de calidad y servicio de la oferta disponible.

En estos momentos se están tramitando nuevos proyectos hoteleros de alta categoría en el centro de la ciudad, en enclaves como Calle Larga, Lancería, Naranja, Arroyo, entre otras. Todos ellos con un importante trabajo de recuperación de edificios.

Así mismo se ha incrementado el número de Apartamentos Turísticos en el centro de Jerez, rehabilitando también los edificios donde están instalados. Se ha pasado de 39 plazas en 2015 a 233 en el año 2019.

Estamos ante una industria turística madura, pujante (a pesar de la coyuntura del COVID-19) y, a la par heterogénea, en la que conviven desde cadenas hoteleras, empresas familiares y pequeños negocios. Ambos extremos de la cadena comparten, sin embargo, varias notas de enorme importancia: son actores económicos de primer orden, constituyen un factor clave de vertebración social y territorial y, por ello, son a la vez un motor necesario de desarrollo, especialmente para el Centro de Jerez. En la actualidad el reto del sector es avanzar en el nivel de calidad y servicio de la oferta disponible.

Gastronomía - Restauración

La oferta gastronómica y de restauración de alta calidad es otra de las señas de identidad del destino turístico Jerez. Ya no se trata de un mero complemento a los atractivos patrimoniales y culturales, sino que constituye un verdadero reclamo, que moviliza y activa a los visitantes .En la actualidad, el centro de Jerez está siendo referente por la gastronomía ofrecida por buenos restaurantes que se apuestan por el centro de la ciudad. A los dos restaurantes estrellas Michelin que están en la Plaza Aladro, se suma los restaurantes en el entorno a las calles cercanas al consistorio jerezano, calle Larga, Plateros, Aladro etc.

El atractivo gastronómico, no sólo en su vertiente de negocio a través de establecimientos de restauración, es otra oportunidad para desarrollar actividad y negocio en el centro de Jerez, ofreciendo a los visitantes maridajes que combinen experiencias en conjunción con espacios emblemáticos y otras experiencias culturales, como el flamenco, la lírica u otro tipo de manifestaciones ya presentes o que puedan implementarse en el centro histórico.

La elección de esta zona de la ciudad por parte de grandes chefs es otra demostración del potencial y el futuro prometedor que puede verse impulsado por el desarrollo de experiencias gastronómicas, ferias, eventos, etc, que consoliden a Jerez como gastrociudad de referencia, y a su centro histórico, como plato fuerte.

La idiosincrasia de la cultura culinaria de nuestra zona, la calidad de los productos y la diversidad de fórmulas para su disfrute nos brindan una potente combinación para reforzar esta oferta en la zona centro de la ciudad, combinando alternativas para todo los perfiles de comensales, desde la mesa y mantel, al tapeo. el picoteo, pasando por la comida para llevar o disfrutar in situ, en entornos acondicionados.

Experiencias Culturales

El Centro de Jerez es sinónimo de Cultura. La zona concentra gran parte de los atractivos monumentales y artísticos y en el entorno se localizan las principales infraestructuras culturales. Gran parte de la programación cultural tiene como escenario emplazamientos del Centro Histórico siendo éste un importante motivo de atracción de las visitas al centro de Jerez

Los ciclos culturales y festivos que se realizan durante gran parte del año, las actividades organizadas por peñas, asociaciones de comercio, la programación del Teatro Villamarta, y las actividades municipales en Sala Compañía, Los Claustros, El Alcázar, son un atractivo para que jerezanos y turistas vayan al centro de Jerez.

Resignificación Cultural

La candidatura de Jerez a convertirse en C**apital Europea de la Cultura en el año 2031** nos obliga en encauzar nuestras actividades hacia ese logro prestando especial atención a los valores patrimoniales atesorados en la zona del centro urbano y al dinamismo cultural que condensa.

El proyecto de Jerez como candidata a Capital Europea de la Cultura nos permitirá afrontar una transformación estructural y consolidar un modelo urbano sostenible basado en la CULTURA COMO UNA DE LAS PRINCIPALES FUENTE DE RIQUEZA.

En el marco de esta estrategia, se potenciará la utilización de edificios históricos como centros culturales. El Ayuntamiento ya está apostando por la rehabilitación de espacios municipales para darle un contenido cultural y turístico que suponga una mayor atracción. En colaboración con la Junta de Andalucía, hemos impulsado el Museo del Flamenco de Andalucía, que se ubicará en el entorno de la Plaza de Belén, donde también se localizarán el museo de Lola Flores y el Centro Cultural de Lola Flores.

Destacan igualmente el Tabanco del Duque, las actuaciones para el acondicionamiento de la segunda planta de los Claustros, la rehabilitación y reapertura de las instalaciones del Cine Astoria, o la importante inversión para dotar al centro histórico de rutas monumentales con una iluminación singular.

Junto a estas actuaciones, las actuaciones en el centro deben favorecer la generación de un entorno atractivo para la instalación de profesionales de las industrias creativas, desde las más tradicionales a las más vanguardistas, permitiendo la instalación en el entorno de estudios de artistas, residencias de creadores, laboratorios creativos, talleres y galerías en el entorno del centro histórico. La presencia y actividad de estos perfiles ha demostrado su impacto sobre la revalorización de entornos degradados, contribuyendo además a generar nuevos significantes y significados colectivos.

Medida 6.1. Mejora del aprovechamiento de la potencialidad cultural, turística y de ocio de la zona mediante la colaboración público-privada.

Medida 6.2. Seguimiento del desarrollo del **Museo del Flamenco** como uno de los grandes atractivos de una zona altamente degradada del conjunto histórico, incentivando y coordinando iniciativas privadas que puedan surgir en su entorno.

Medida 6.3. Desarrollo de un estudio integral del pequeño comercio minorista en el que se conozca su situación actual y se planteen medidas de reactivación y mejora.

Medida 6.4. Programa de apoyo a emprendedores para negocios que se ubiquen en el centro histórico.

7. EVALUACIÓN, GESTIÓN Y SEGUIMIENTO DEL PLAN.

Medida 7.1. Fomento de la participación ciudadana en el Plan mediante la **potenciación de mesas sectoriales de seguimiento de los distintos temas.**

Medida 7.2. Desarrollo de un sistema de indicadores seleccionados para el control de las acciones que se lleven a cabo en el centro histórico: equilibrio de usos, calidad ambiental, valores patrimoniales, implicación ciudadana y participación etc.

Medida 7.3. Creación de una **Comisión de seguimiento y evaluación,** como una medida que **“**cerraría el círculo” iniciado con las dos anteriores. Esta comisión debe esta formada por representantes de los distintos agentes que hayan constituido las “mesas sectoriales” siendo preciso el establecimiento de una serie de indicadores que permitan evaluar, valorar y cuantificar los resultados expresados por dichos indicadores.

ÍNDICE DE PLANOS

1. FOTOGRAFÍA AÉREA CHA
2. PLANO PGOU CHA
3. PLANO DE SOLARES Y FINCAS ABANDONADAS
4. PLANO DE ZONAS DE CALLES CON MÁS FINCAS ABANDONADAS
5. PLANO DE PORCENTAJE DE FINCAS ABANDONADAS POR MANZANAS
6. PLANO DE REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES
7. PLANO DE FINCAS MUNICIPALES Y VACÍOS URBANOS RELEVANTES
8. PLANO DE EQUIPAMIENTOS CON SU ESTADO DE CONSERVACIÓN Y USO
9. PLANO DE FINCAS CATALOGADAS EN PGOU
10. PLANO DE ESPACIOS PÚBLICOS Y JARDINES PROTEGIDOS
11. PLANO DEL PLAN DE MOVILIDAD DEL CONJUNTO HISTÓRICO: RESUMEN DE LA PROPUESTA
12. PLANO DEL PLAN DE MOVILIDAD DEL CONJUNTO HISTÓRICO: PROPUESTAS DE ACTUACIONES POR CADA TIPO DE VÍA (PAVIMENTOS)

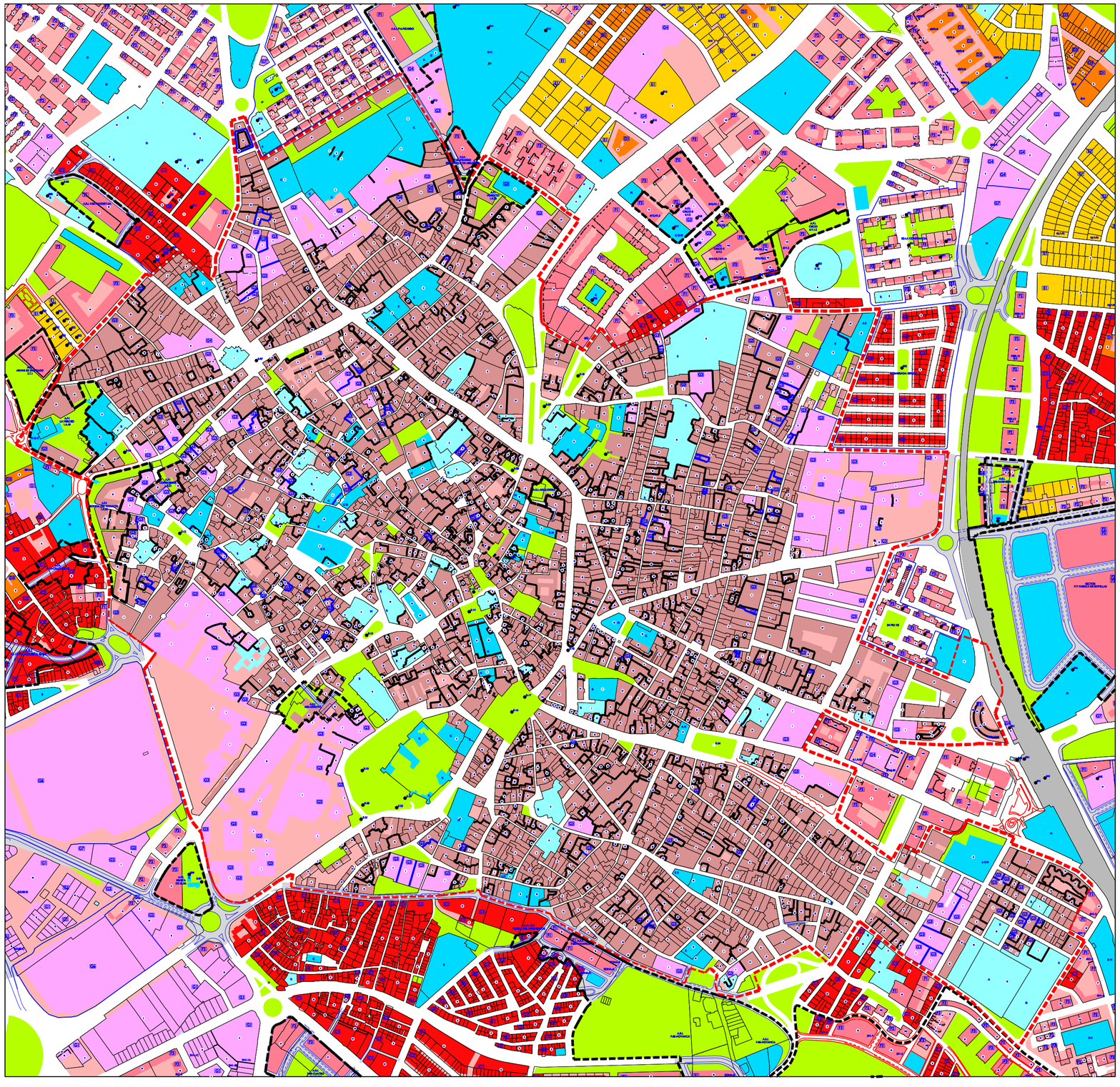
LÍMITE DE CASCO HISTÓRICO

LÍMITE DE SECTOR

Plan Integral de Regeneración Urbana del Centro Histórico de Jerez.

Bases para su desarrollo
Noviembre 2020

Fotografía Aérea CHA



SUELO URBANO:

- RESIDENCIAL Y OTROS USOS COMPATIBLES EN CENTRO HISTORICO
- 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 PEDANIAS
  - 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. MINIMA 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 ALTURA Y TERCIARIO
  - G5 GRAN SUPERFICIE COMERCIAL
  - G6 INDUSTRIA SINGULAR
  - G7 ESTACIONES DE SERVICIO
- ESPACIO NO EDIFICADO INTERIOR DE MANZANA
- EQUIPAMIENTO PUBLICO
- EQUIPAMIENTO PRIVADO
- ESPACIO LIBRE PUBLICO

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

- USO GLOBAL RESIDENCIAL PROPUESTO
- USO GLOBAL ACTIVIDAD ECONOMICA PROPUESTA
- EQUIPAMIENTO PROPUESTO
- ESPACIO LIBRE PROPUESTO
- S. G. DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- VIAL PROPUESTO
- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS SUPRALOCALES
- SISTEMA GENERAL CAÑADA
- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

- DELIMITACION DE SUELO URBANO
- DELIMITACION DE CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO
- LIMITE ZONA AFECCION CARRETERAS RIGE (ART. 7.3.3 NNUU)
- LIMITE EDIFICACION CARRETERAS RIGE (ART. 7.3.3 NNUU)
- DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE (DPMT)
- LINEA DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO (DPMT)
- LINEA DE LIMITE DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION (DPMT)
- DELIMITACION FIGURAS DE PLANEAMIENTO
- CAMBIO DE ALTURA
- ALINEACION DE PLANTA BAJA O PASAJE PUBLICO
- ALINEACION INTERIOR RETRANQUEO OBLIGATORIO DE NUEVA PLANTA
- ALINEACION EXTERIOR DE NUEVA PLANTA
- LINEA DE RETRANQUEO MINIMO DE NUEVA PLANTA
- (III) ALTURA MAXIMA
- EDIFICIO CATALOGADO FUERA DEL CONJUNTO HISTORICO
- ELEMENTOS A CONSERVAR
- FUERA DE ORDENACION-INTEGRAL

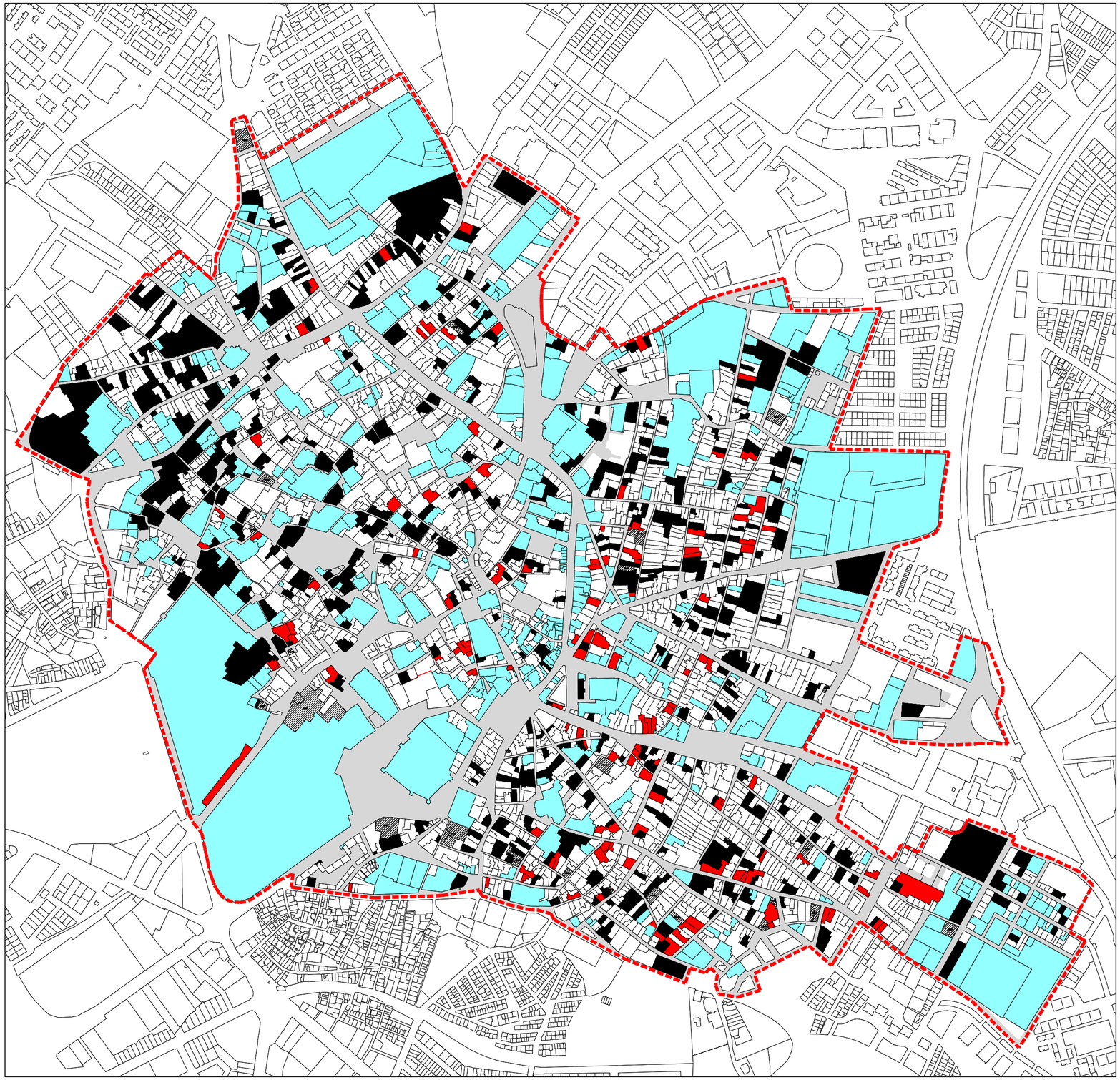
DOTACIONAL:

A ASISTENCIAL · B COMERCIAL Y HOSTELERO · C CULTURAL · D DEPORTIVO · E EDUCACIONAL · O OCIO · R RELIGIOSO · M ADMINISTRATIVO Y S. PUBLICOS

Plan Integral de Regeneración Urbana del Centro Histórico de Jerez.

Bases para su desarrollo
Noviembre 2020

PGOU CHA



% de superfcie en manzanas

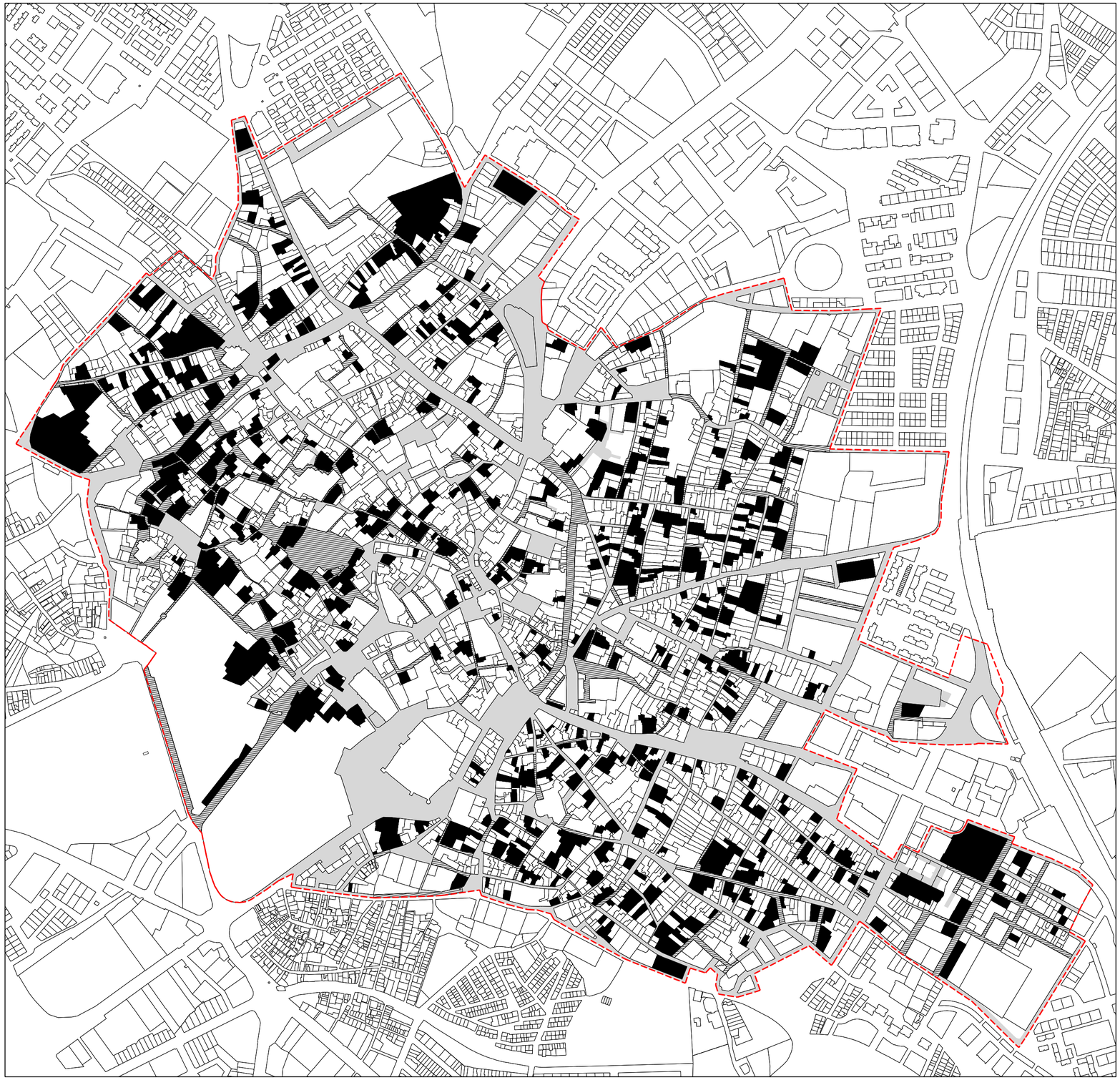
INTRAMUROS	EXTRAMUROS	TOTAL C.H	
1,11%	0,89%	0,96%	SOLAR
10,90%	14,30%	13,20%	ABANDONADO — EDIFICACIONES SIN USO Y EN MAL ESTADO DE CONSERVACION — EDIFICACIONES EN BUEN ESTADO DE CONSERVACION Y SIN USO
1,86%	2,78%	2,48%	PARCIALMENTE ABANDONADO — EDIFICACIONES EN MAL ESTADO DE CONSERVACION CON PARTES QUE CONSERVAN SU USO RESIDENCIAL Y / O COMERCIAL — EDIFICACIONES CON USO NO RESIDENCIAL Y OCUPACION PARCIAL
45,08%	34,84%	38,16%	NO RESIDENCIAL — EDIFICACIONES DESTINADAS A USOS DE EQUIPAMIENTO PUBLICO O PRIVADO — EDIFICACIONES DESTINADAS A USO COMERCIAL EXCLUSIVO — EDIFICACIONES DESTINADAS A ACTIVIDADES ECONOMICAS
41,04%	47,18%	45,19%	RESIDENCIALES Y COMPATIBLES EN USO

NUMERO DE PARCELAS	INTRAMUROS	EXTRAMUROS	TOTAL C.H.
SOLAR	7	23	30
ABANDONADO	157	394	551
PARCIALMENTE ABANDONADO	31	96	127
NO RESIDENCIAL EN USO	159	303	462
RESIDENCIAL Y COMPATIBLES EN USO	625	1.530	2.155
TOTAL	979	2.346	3.325

Plan Integral de Regeneración Urbana del Centro Histórico de Jerez.

Bases para su desarrollo
Noviembre 2020

Solares y Fincas abandonadas



LÍMITE DE CASCO HISTÓRICO

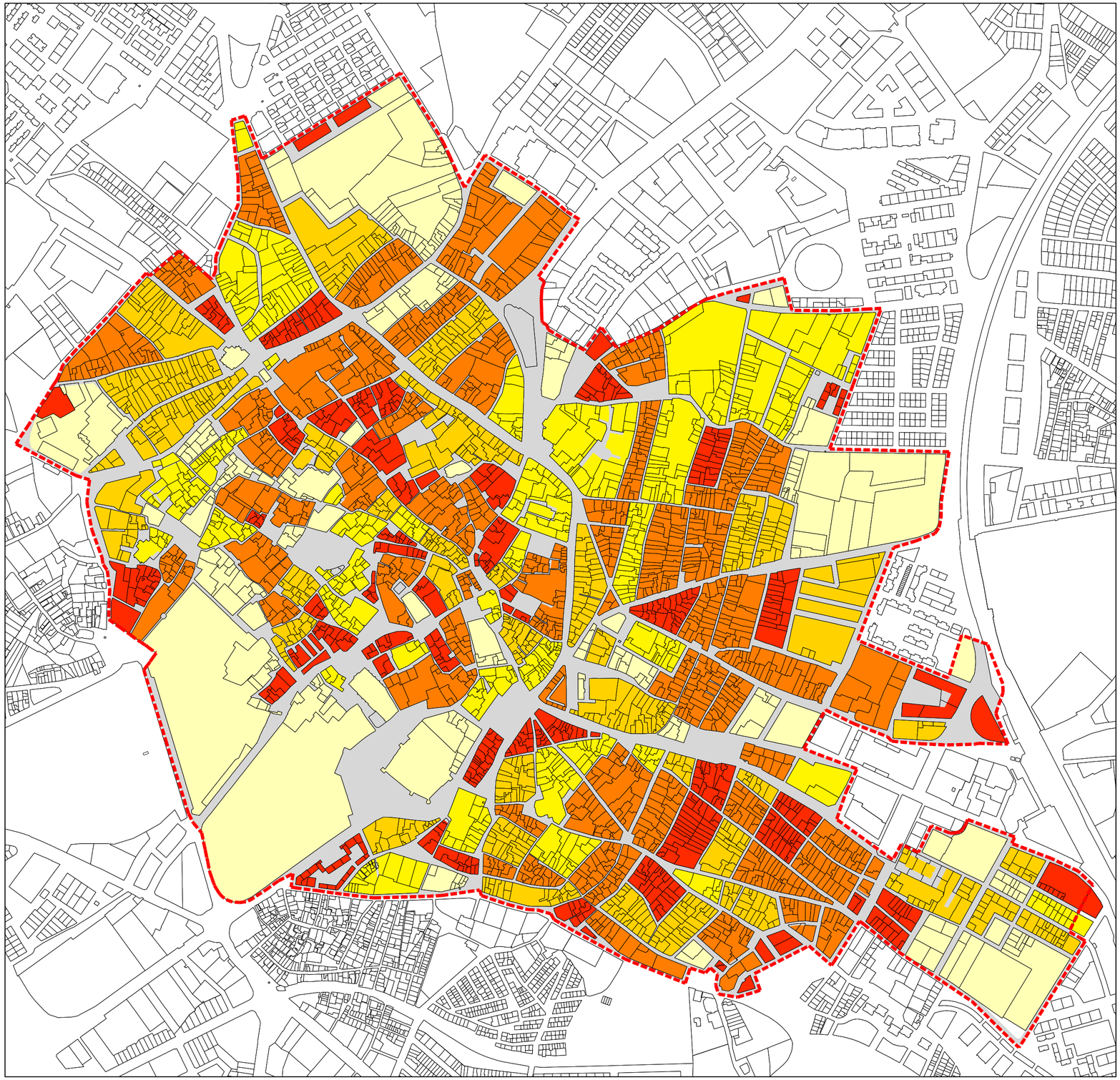
FINCAS ABANDONADAS

TRAMOS DE CALLES CON MENOS DEL 50% RESIDENCIAL

Plan Integral de Regeneración Urbana del Centro Histórico de Jerez.

Bases para su desarrollo
Noviembre 2020

Zonas de calles con más fincas abandonadas



LÍMITE DE CASCO HISTÓRICO

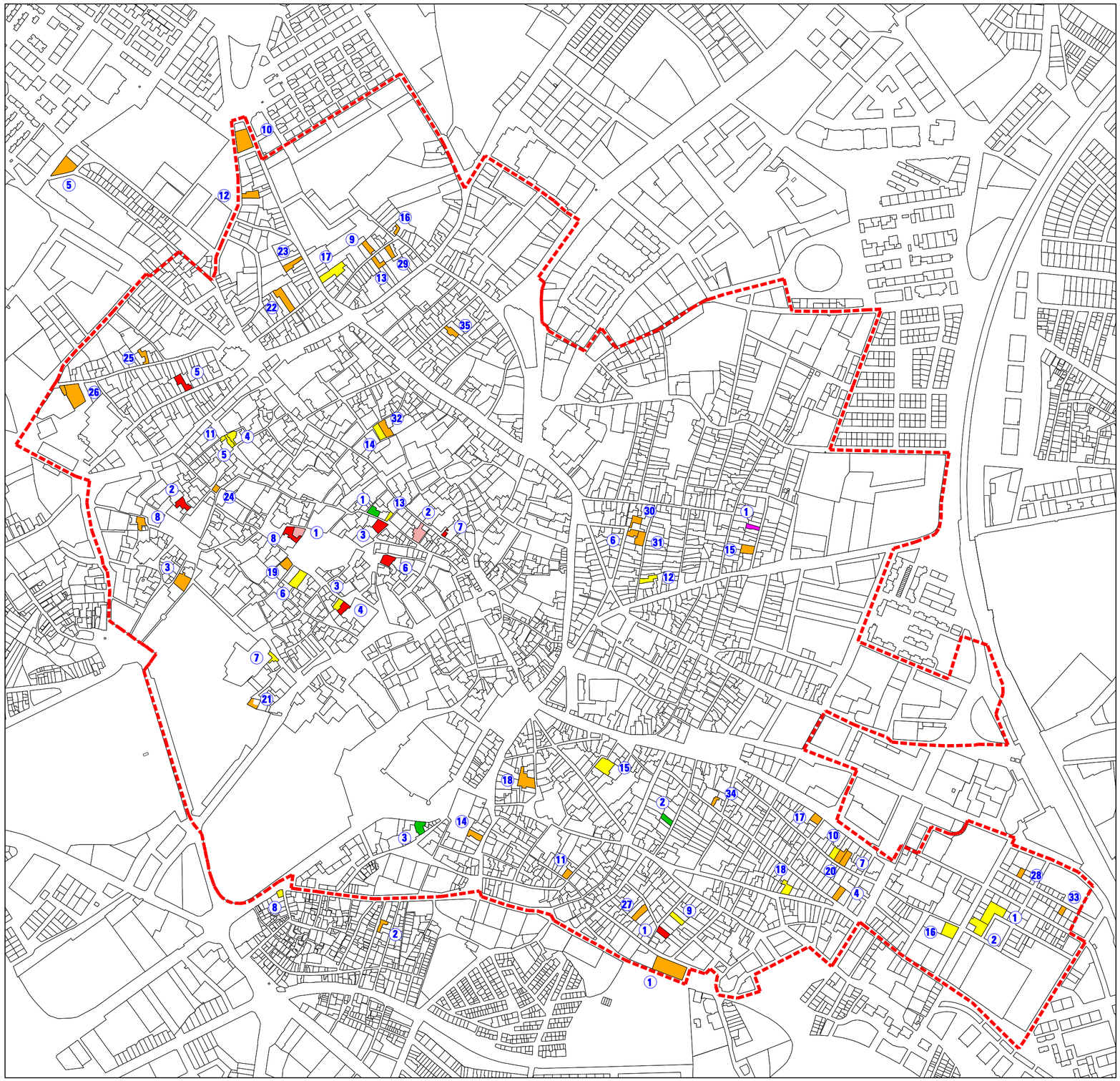
PORCENTAJE DE SUPERFICIE POR MANZANA DE RESIDENCIAL Y COMPATIBLES EN USO

0 % - 20 %	42 MANZANAS
20 % - 40 %	39 MANZANAS
40 % - 60 %	45 MANZANAS
TOTAL =	126 (48%)
60 % - 80 %	64 MANZANAS
80 % - 100 %	70 MANZANAS
TOTAL =	260 MANZANAS

Plan Integral de Regeneración Urbana del Centro Histórico de Jerez.

Bases para su desarrollo
Noviembre 2020

Porcentaje de fincas abandonadas por Manzana

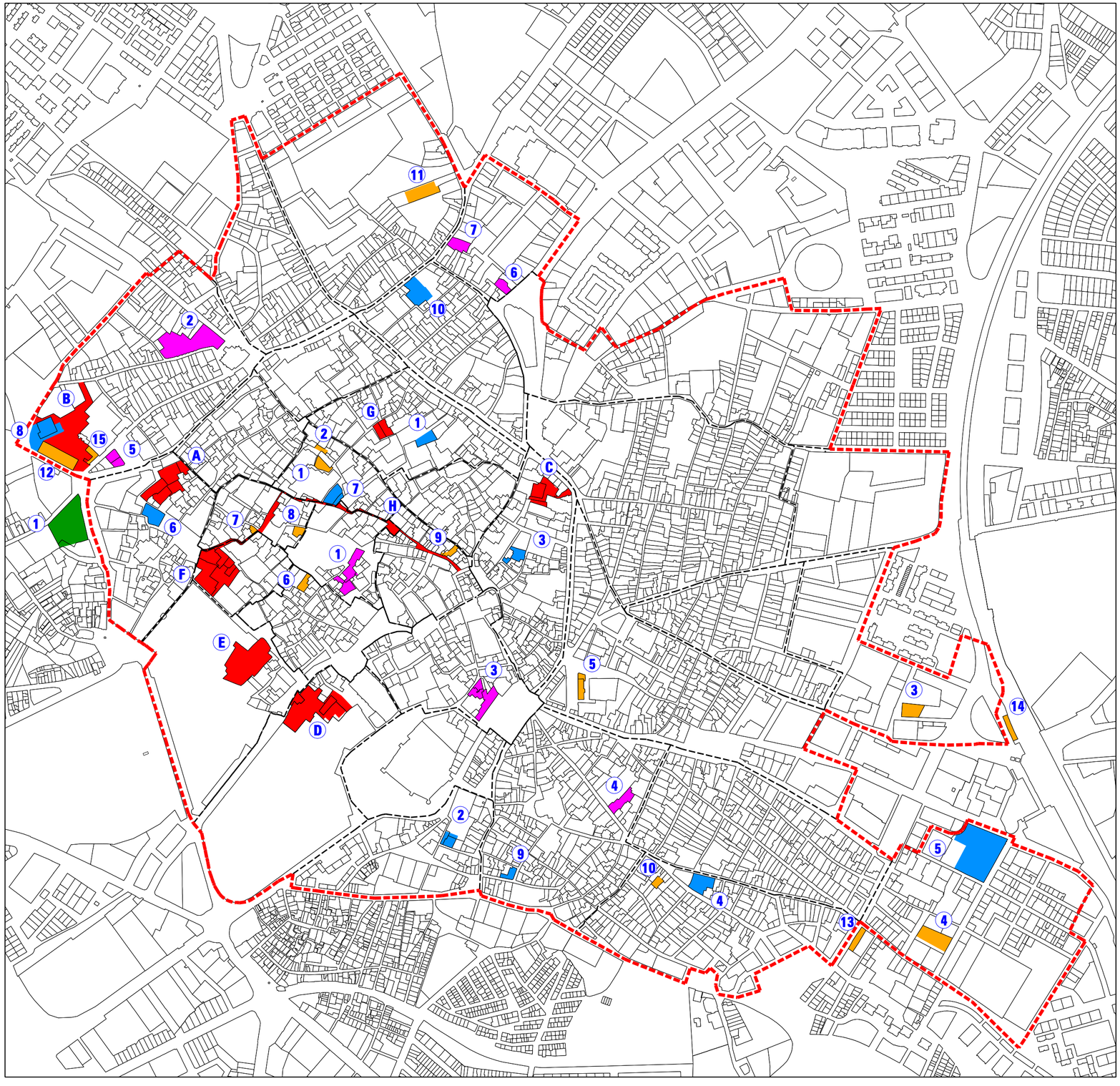


	1	Cl. Honsario n.º 15	En licitación
	1	Cl. Sancho Vizcaino, n.º 20	En tramitación
	2	Cl. Dolores, n.º 5	En tramitación
	3	Cl. San Blas, 6 (solar con fachada)	En tramitación
	4	Cl. Sol n.º 65	En tramitación
	5	Cl. Lechugas n.º 16 D	En tramitación
	6	Cl. Naranjas n.º 22	En tramitación
	7	Cl. Campana, n.º 39	En tramitación
	8	Cl. Rincón Malillo n.º 3	En tramitación
	9	Cl. Rendona n.º 19	En tramitación
	10	Cl. Lealas n.º 63 (Solar)	En tramitación
	11	Cl. San Antón n.º 15	En tramitación
	12	Cl. Asta n.º 12	En tramitación
	13	Cl. Rendona n.º 22	En tramitación
	14	Cl. Guarnidos n.º 12	En tramitación
	15	Cl. Honsario n.º 5	En tramitación
	16	Cl. Luís Pérez n.º 14	En tramitación
	17	Cl. Porvenir n.º 32	En tramitación
	18	Cl. San Miguel n.º 14	En tramitación
	19	Plaza de Belén n.º 6	En tramitación
	20	Cl. Campana n.º 37	En tramitación
	21	Cl. Granada n.º 7	En tramitación
	22	Cl. Juan de Torres n.º 12	En tramitación
	23	Cl. Lealas n.º 23	En tramitación
	24	Cl. Liebre nº 14	En tramitación
	25	Cl. Nueva n.º 16 D	En tramitación
	26	Cl. Nueva n.º 47	En tramitación
	27	Cl. Molino de Viento n.º 10	En tramitación
	28	Cl. Padre Torres Silva n.º 5	En tramitación
	29	Cl. Rendona n.º 28	En tramitación
	30	Cl. Naranjas n.º 18	En tramitación
	31	Cl. Doctrina n.º 8	En tramitación
	32	Plaza Cocheras n.º 8	En tramitación
	33	Cl. Padre Torres Silva n.º 24	En tramitación
	34	Cl. Sol n.º 17	En tramitación
	35	Cl. Escuelas n.º 16	En tramitación
	1	Cl. San Honorio n.º 2	Expropiación
	2	Cl. Francos n.º 29	Expropiación
	1	Cl. Rayón n.º 3	Inclusión RMS
	2	Cl. Rayón n.º 1	Inclusión RMS
	3	Cl. Barranco n.º 13	Inclusión RMS
	4	Cl. Justicia n.º 18	Inclusión RMS
	5	Cl. Justicia n.º 20	Inclusión RMS
	6	Plaza de Belén n.º 4	Inclusión RMS
	7	Cl. Espíritu Santo n.º 7	Inclusión RMS
	8	Cl. Pedro Nolasco n.º 2	Inclusión RMS
	9	Cl. Galván n.º 9	Inclusión RMS
	10	Cl. Campana n.º 35	Inclusión RMS
	11	Plaza del Cubo n.º 1	Inclusión RMS
	12	Cl. Doctrina n.º 29	Inclusión RMS
	13	Cl. San Pedro n.º 1	Inclusión RMS
	14	Cl. Morla n.º 1	Inclusión RMS
	15	Cl. Doña Felipa n.º 6	Inclusión RMS
	16	Cl. Álamos n.º 26	Inclusión RMS
	17	Cl. Lealas n.º 14	Inclusión RMS
	18	Cl. Empedrada n.º 27	Inclusión RMS
	1	Cl. Duende, n.º 3	Suspendido
	2	Cl. Justicia n.º 42	Suspendido
	3	Cl. Juana de Dios Lacoste n.º 13	Suspendido
	4	Cl. Barranco n.º 11	Suspendido
	5	Cl. Merced n.º 16	Suspendido
	6	Plaza Peones n.º 3	Suspendido
	7	Cl. Francos n.º 14	Suspendido
	8	Cl. San Honorio n.º 4	Suspendido
	1	Cl. Juana de Dios Lacoste n.º 12	Venta forzosa
	2	Cl. Molineros n.º 18	Venta forzosa
	3	Cl. Puerto 5	Venta forzosa

Plan Integral de Regeneración Urbana del Centro Histórico de Jerez.

Bases para su desarrollo
Noviembre 2020

Registro Municipal de Solares



LÍMITE DE CASCO HISTÓRICO

LÍMITE DE SECTOR

PARCELAS ABANDONADAS DE TITULARIDAD MUNICIPAL CON USO RESIDENCIAL Y COMPATIBLES EN PGOU

1.-	CALLE CANTO Nº 4	531 m²
2.-	TRASERA S. JUAN DE LOS CABALLEROS	234 m²
3.-	N.P. JESÚS DE LA FLAGELACIÓN	967 m²
4.-	PZA. LA SERRANA. (BODEGA LA CHICA)	1.343 m²
5.-	EDIFICIO IARA, PLAZA ESTEVE	613 m²
6.-	PLAZA BELÉN Nº 3	445 m²
7.-	CALLE MORAL ESQ. CALLE CABEZAS	145 m²
8.-	CALLE SAN HONORIO Nº 2	353 m²
9.-	CALLE CARMEN Nº 10	302 m²
10.-	INTERIOR DE MANZANA EN CALLE RAMÓN DE CALA	296 m²
11.-	NAVE EN EL ANTIGUO HOTEL PALMERA PLAZA	1.431 m²
12.-	NAVE EN CALLE LUIS ROMERO PALOMINO	1.800 m²
13.-	PARCELA EN C/ PUERTA DEL SOL ESQUINA RONDA SAN TELMO	544 m²
14.-	EDIFICACIÓN EN AVENIDA Ntra. Sra. DE LA PAZ	488 m²
15.-	EDIFICACIÓN EN CALLE CRISTAL	365 m²

PARCELAS ABANDONADAS DE TITULARIDAD MUNICIPAL CON USO DE EQUIPAMIENTO PUBLICO EN PGOU

1.-	PLAZA SALVADOR ALLENDE	689 m²
2.-	SOLAR JUNTO A EDIFICIO SAN AGUSTÍN	660 m²
3.-	FINCA EN CALLE SAN CRISTÓBAL	690 m²
4.-	PALACIO VILLAPANÉS	1.307 m²
5.-	BODEGAS DÍEZ MÉRITO, PLAZA DE LA ESTACIÓN	3.755 m²
6.-	PALACIO DE RIQUELME	1.190 m²
7.-	TABANCO DEL DUQUE	940 m²
8.-	EDIFICACIÓN EN CALLE ARMAS DE SANTIAGO	2.170 m²
9.-	FINCA EN CALLE SANTA CLARA ESQ. A CALLE VICARIO	407 m²
10.-	CALLE PONCE Nº 10	1.692 m²

PARCELAS DE TITULARIDAD MUNICIPAL CALIFICADAS COMO USO LUCRATIVO Y DESTINADAS A EQUIPAMIENTO PUBLICO

1.-	MUSEO DEL FLAMENCO	1.680 m²
2.-	ASILO SAN JOSÉ (ALBERGUE MUNICIPAL)	4.450 m²
3.-	EDIFICIO LOS ARCOS Y CALLE POZUELO	1.748 m²
4.-	EDIFICIO DE ONDA JEREZ EN CALLE CABALLEROS	936 m²
5.-	PLAZA DE LA MERCED	713 m²
6.-	PALACIO GARVEY. MAMELÓN	526 m²
7.-	ANTIGUO MUSEO TAURINO EN CALLE POZO DEL OLIVAR	820 m²

OTRAS PARCELAS DE TITULARIDAD MUNICIPAL Y USO DE EQUIPAMIENTO PUBLICO

1.-	NAVES EN CALLE RONDA DEL CARACOL	4.590 m²

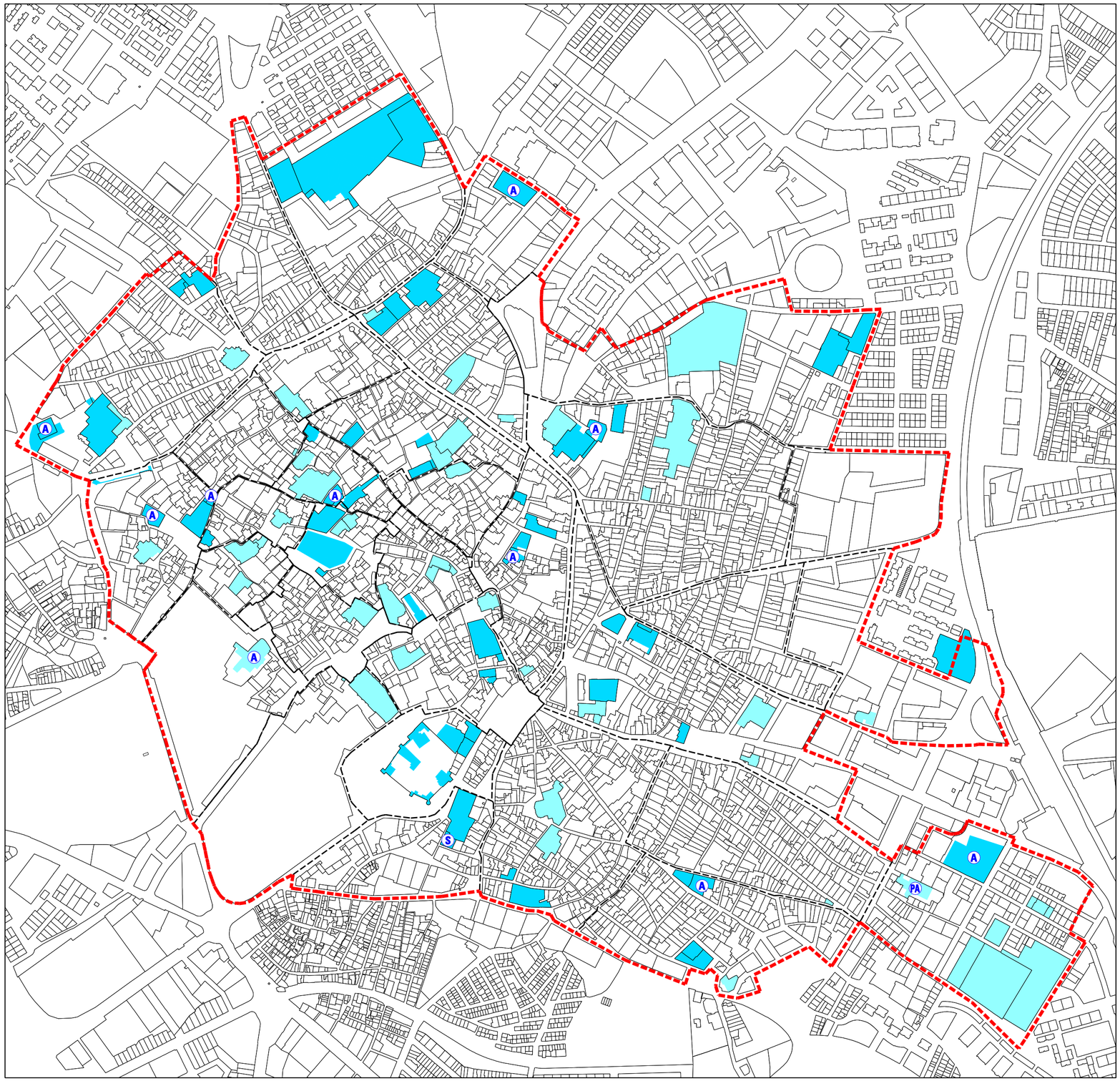
PARCELAS DE ESPECIAL INCIDENCIA

A.-	API CORDOBESES	3.540 m²
B.-	API LA MERCED	6.363 m²
C.-	ARI A-01 JUDERÍA	1.825 m²
D.-	ARI A-02 ARROYO	5.799 m²
E.-	CONVENTO DEL ESPÍRITU SANTO	5.016 m²
F.-	PALACIO DE LOS PONCE DE LEÓN	5.042 m²
G.-	GRAN SOLAR EN CALLE MORLA	873 m²
H.-	EJE DE LAS CALLES JUANA DE DIOS LACOSTE, SANTA MARIA DE GRACIA Y LIEBRE	3.491 m²

Plan Integral de Regeneración Urbana del Centro Histórico de Jerez.

Bases para su desarrollo
Noviembre 2020

Fincas Municipales y vacíos Urbanos relevantes



LÍMITE DE CASCO HISTÓRICO

LÍMITE DE SECTOR

EQUIPAMIENTO PUBLICO

EQUIPAMIENTO PRIVADO

A ABANDONADO

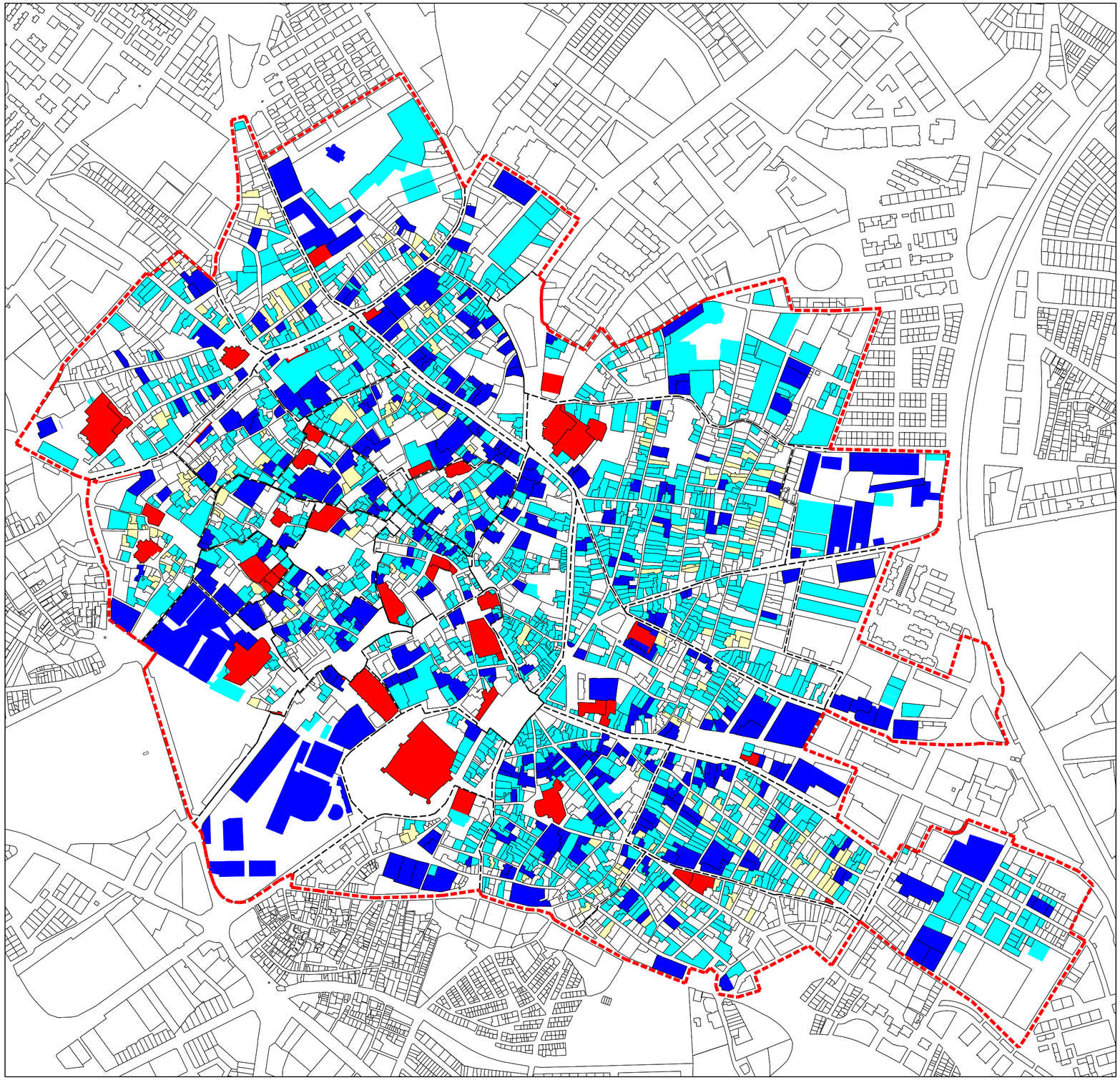
PA PARCIALMENTE ABANDONADO

S SOLAR

Plan Integral de Regeneración Urbana del Centro Histórico de Jerez.

Bases para su desarrollo
Octubre 2020

Equipamientos con su estado de conservación y uso



INTERES ESPECIFICO

INTERES GENERICO

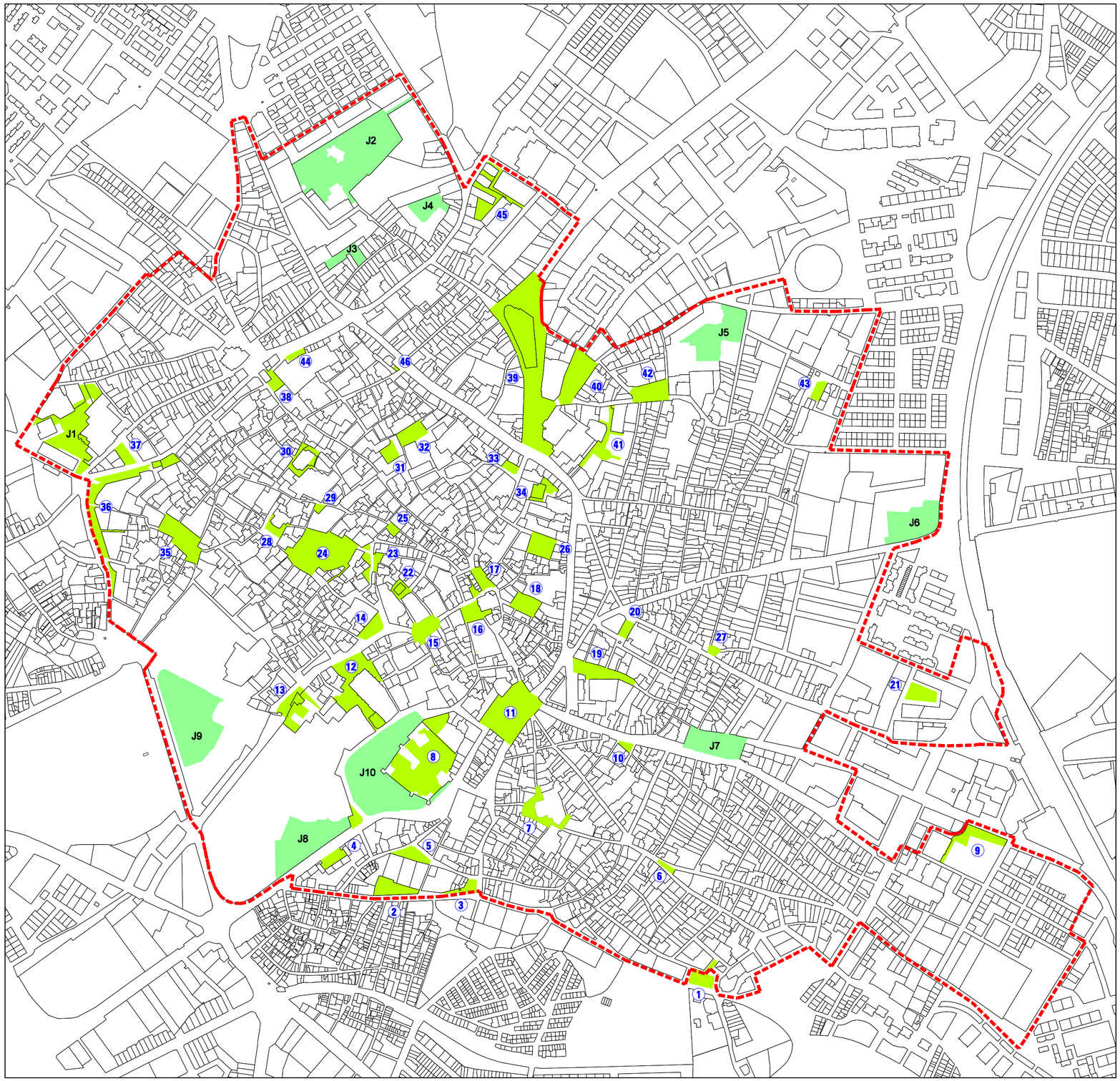
CONSERVACION ARQUITECTONICA

CONSERVACION CAUTELAR

Plan Integral de Regeneración Urbana del Centro Histórico de Jerez.

Bases para su desarrollo
Octubre 2020

Fincas catalogadas en el PGOU



LÍMITE DE CASCO HISTÓRICO

JARDIN PROTEGIDO

ESPACIO LIBRE PUBLICO

1.- Jardines catalogados por el PGOU:

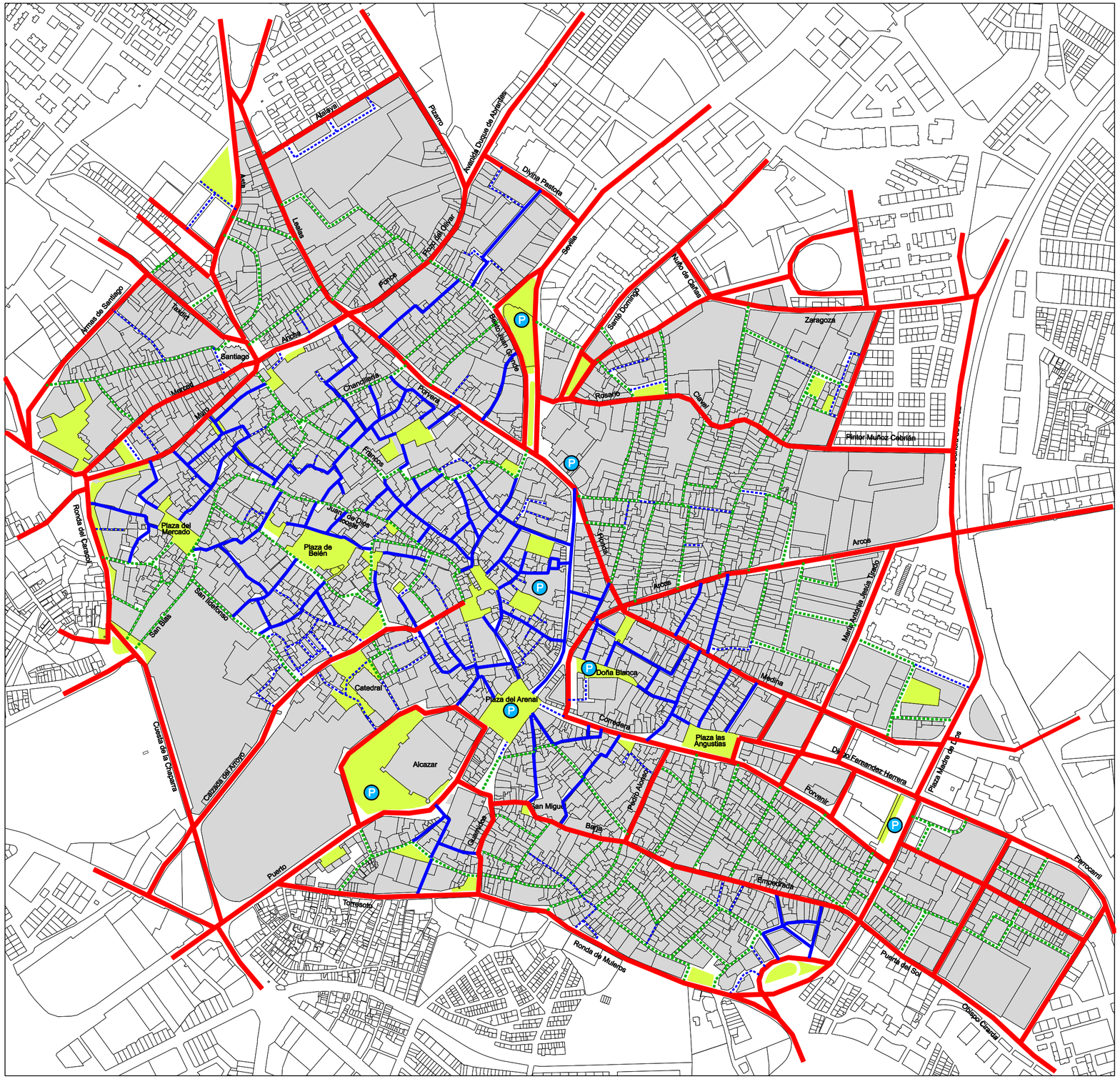
J01: Jardines del antiguo convento de la Merced en calle Cristal. (Titularidad pública)
J02: Jardines de la Atalaya. (Titularidad pública)
J03: Jardines de la finca sita en calle Lealas nº 20. (Titularidad privada)
J04: Jardines de la antigua bodega Wisdon & Warter. (Titularidad pública)
J05: Jardines del colegio de la Compañía de María. (Titularidad privada)
J06 Jardines de las bodegas Harvey. (Titularidad privada)
J07: Plaza de las Angustias. (Titularidad pública)
J08: Jardines de las bodegas González Byass. (Titularidad privada)
J09: Jardines de las bodegas Domecq. (Titularidad privada)
J10: Alameda Vieja. (Titularidad pública)

2.- Espacios libres públicos en el Conjunto Histórico según el PGOU:

EP01: Plaza del Santísimo Cristo de la Expiración.
EP02: Espacio libre sin ejecutar en avenida de Torresoto frente a calle María Nicolasa.
EP03: Plaza del Carbón.
EP04 Plaza de la Barriada de La Alegría.
EP05: Plaza de Silos.
EP06: Espacio libre en calle Ramón de Cala frente al Palacio Villapanés.
EP07: Plaza de San Miguel.
EP08: Jardines del Alcázar.
EP09: Jardín delantero de las antiguas bodegas Diez Mérito en la plaza de la Estación.
EP10: Ensanche de calle Corredera entre Doña Felipa y Castilla.
EP11: Plaza del Arenal.
EP12: Plaza de la Encarnación y espacios circundantes a la Catedral.
EP13: Espacio libre junto al arco del Arroyo.
EP14: Plaza del Arroyo.
EP15: Espacio libre frente al ambulatorio José Luís Díez.
EP16: Plaza de la Asunción.
EP17: Plaza de Plateros.
EP18: Plaza del Progreso.
EP19: Piza de Doña Blanca.
EP20: Plaza Romero Martínez.
EP21: Plaza Virgen de la Amargura.
EP22: Plaza Luis Braille.
EP23: Plaza Peones.
EP24: Plaza de Belén.
EP25: Plaza Orbaneja.
EP26: Plaza General Primo de Rivera.
EP27: Plaza de La Arboledilla.
EP28: Plaza de San Lucas.
EP29: Plaza Ponce de León.
EP30: Espacios libres circundantes a San Juan de Los Caballeros.
EP31: Plaza en Monjas Victoria.
EP32: Plaza Salvador Allende.
EP33: Plaza Rafael Rivero.
EP34: Espacio libre en la Judería.
EP35: Plaza del Mercado.
EP36: Espacios libres en Ronda del caracol y calle Muro.
EP37: Plaza de La Merced.
EP38: Plaza de Los Angeles.
EP39: Alameda Cristina-Mamelón.
EP40: Plaza Aladro
EP41: Plaza Alfonso Sánchez Ferraj.
EP42: Plaza de San Andrés.
EP43: Plaza Alcalde Francisco Germá Alsina.
EP44: Plaza Alver Núñez Cabeza de Vaca.
EP45: Espacios libres en calle Pozo del Olivar.
EP46: Plaza en calle Puerta Nueva.

Plan Integral de Regeneración Urbana del Centro Histórico de Jerez.

Bases para su desarrollo
Noviembre 2020



RED BASICA RODADA-PEATONAL

RED BASICA INTRAMUROS

RED INTERIOR

RED BASICA PEATONAL

OTRAS CALLES PEATONALES

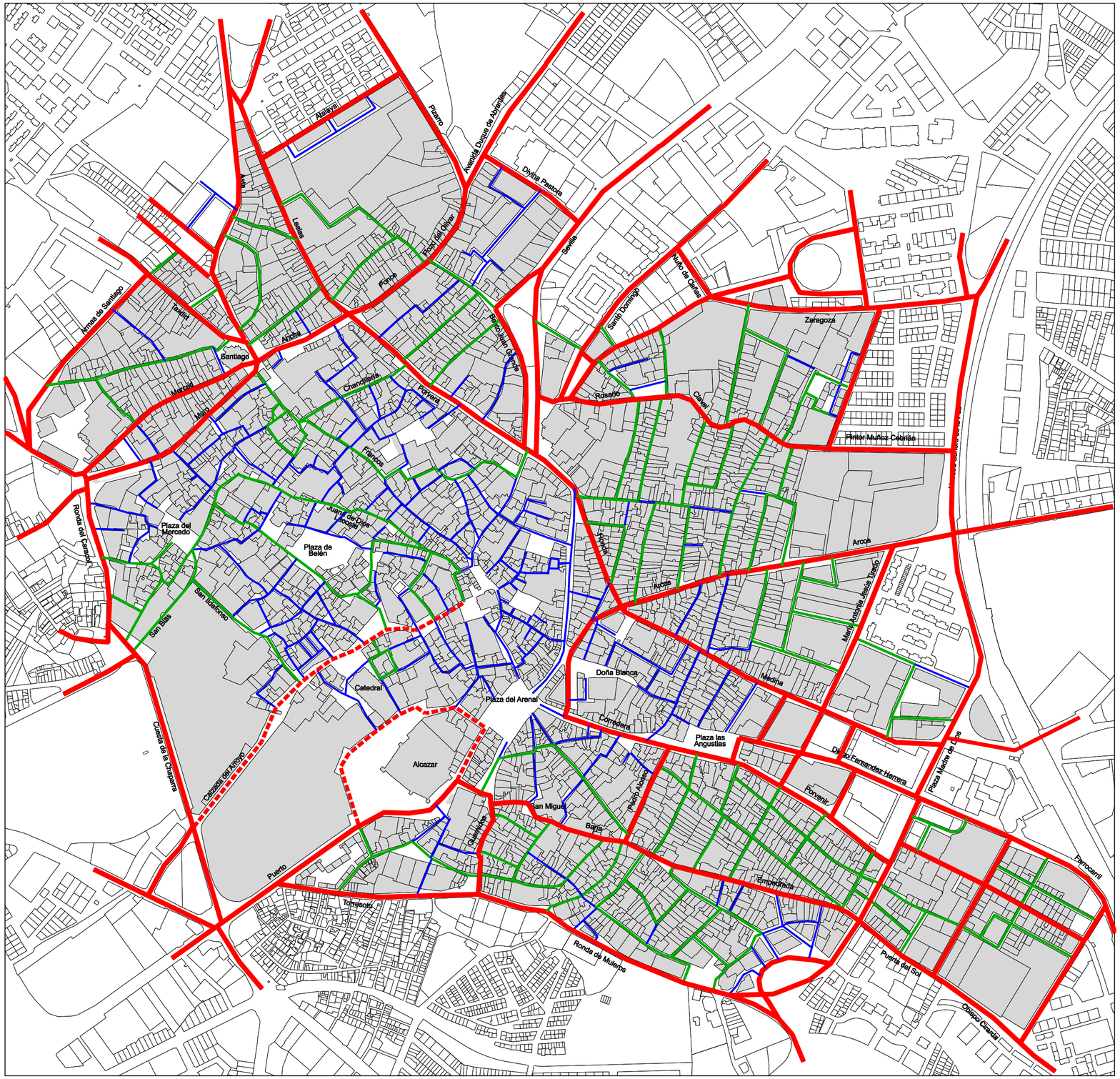
ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

APARCAMIENTOS PUBLICOS

Plan Integral de Regeneración Urbana del Centro Histórico de Jerez.

Bases para su desarrollo
Noviembre 2020

Plan de movilidad del Conjunto Histórico
Resumen de la propuesta



RED BASICA RODADA-PEATONAL

PAVIMENTACIÓN EN ZONA DE RODADURA CON CARACTERÍSTICAS QUE PERMITAN LA AMINORACIÓN DEL IMPACTO ACÚSTICO (REASFALTADO TOTAL O EN ZONA DE RODADURA).

AMPLIACIÓN DE LAS ZONAS DE TRÁNSITO PEATONAL CON PAVIMENTOS ACCESIBLES (SOLERÍA DE PIEDRA NATURAL O PREFABRICADOS DE HORMIGÓN LISO).

RED BASICA INTRAMUROS

ZONA DE RODADURA CON ADOQUÍN CAREADO O SOLERÍA PREFABRICADA QUE AMINOREN EL IMPACTO ACÚSTICO.

AMPLIACIÓN DE LAS ZONAS DE TRÁNSITO PEATONAL CON PAVIMENTOS ACCESIBLES (SOLERÍA DE PIEDRA NATURAL O PREFABRICADOS DE HORMIGÓN LISO).

PREFERENCIA POR SOLUCIONES DE PLATAFORMA ÚNICA.

RED INTERIOR

PLATAFORMA ÚNICA

ZONA DE RODADURA CON ADOQUÍN CAREADO O SOLERÍA PREFABRICADA QUE AMINOREN EL IMPACTO ACÚSTICO.

ZONAS DE TRÁNSITO PEATONAL CON PAVIMENTOS ACCESIBLES (SOLERÍA DE PIEDRA NATURAL O PREFABRICADOS DE HORMIGÓN LISO).

RED PEATONAL

PLATAFORMA ÚNICA DE PAVIMENTOS ACCESIBLES

(SOLERÍA DE PIEDRA NATURAL O PREFABRICADOS DE HORMIGÓN LISO).

Plan Integral de Regeneración Urbana del Centro Histórico de Jerez.

Bases para su desarrollo
Noviembre 2020

Plan de movilidad del Conjunto Histórico
Propuesta de actuaciones por cada tipo de calle