ARC
ÁREA DE REHABILITACIÓN CONCERTADA
ENTORNO SAN MATEO - SANTIAGO
JEREZ
Ayuntamiento
de Jerez
JUNTA DE ANDALUCIA

¿Qué es el Área de Rehabilitación Concertada Entorno San Mateo-Santiago?

Es un instrumento que, mediante la rehabilitación de viviendas y mejora de espacios públicos, revitalizará el Casco Histórico de nuestra ciudad.

¿Cómo conseguiremos nuestro objetivo?

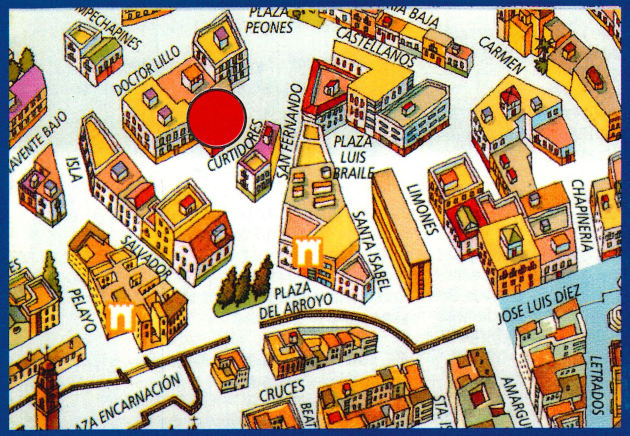
- Mejorando las condiciones de habitabilidad de las viviendas ocupadas
- Rehabilitando las viviendas vacías
- Regenerando los espacios públicos
- Fomentando la integración social y reactivación económica de la zona

Y tú, ¿cómo participas?

Acercándote a la Oficina de Información del Área, donde escucharemos y atenderemos todas tus opiniones y propuestas

Oficina de Información
C/Curtidores, nº 1 y 3
Telf. 956 320 722

¿Dónde estamos?



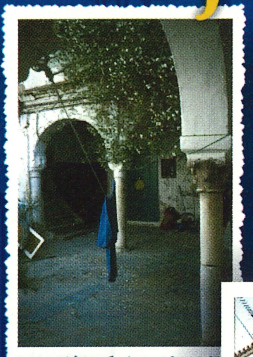
Área de Rehabilitación Concertada
Entorno San Mateo-Santiago
Oficina de Información
C/Curtidores, nº 1 y 3
Telf. 956 320 722

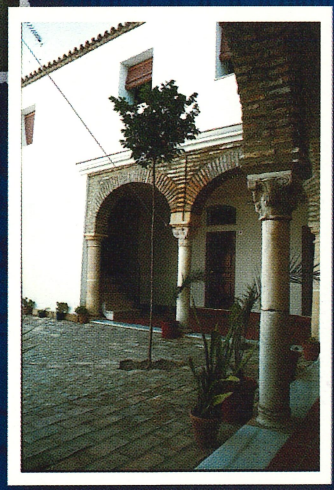
OFICINA MUNICIPAL DE REHABILITACIÓN CENTRO HISTÓRICO

Ayuntamiento de Jerez
Para seguir avanzando

JUNTA DE ANDALUCIA

El centro es nuestro objetivo





Tu vivienda en nuestro punto de mira

Área de Rehabilitación Concertada
Entorno San Mateo-Santiago

¿Cuáles son los límites del Área?

Colabora en la recuperación de nuestro Casco Histórico

INDICE.

TOMO 1

0. INDICE DE CAPITULOS Y PLANOS.

1. INTRODUCCIÓN.

1.1. ANTECEDENTES.
1.2. JEREZ COMO CIUDAD Y SU IMPLANTACIÓN TERRITORIAL.

1.2.1. ANTECEDENTES HISTORICOS.
1.2.2. LA CIUDAD ACTUAL.
1.2.3. JEREZ Y SU RELACION CON ANDALUCIA.
1.2.4. JEREZ EN LA BAHÍA DE CÁDIZ.

1.3. JEREZ Y SU CENTRO HISTÓRICO.

1.3.1. LA TRAMA RESIDENCIAL
1.3.2. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.
1.3.3. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS
1.3.4. LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
1.3.5. SISTEMA VIARIO
1.3.6. MEDIO AMBIENTE
1.3.7. INTERVENCIONES REALIZADAS Y ACCIONES CONCRETAS.

2. DEFINICIÓN. OBJETIVOS. DELIMITACION Y JUSTIFICACIÓN DEL AREA

2.1. DEFINICIÓN DEL AREA DE REHABILITACIÓN CONCERTADA.
2.2. OBJETIVOS DEL AREA.
2.3. DELIMITACION DEL AREA.
2.4. JUSTIFICACIÓN DE LA DECLARACIÓN.
2.5. POTENCIALIDADES DEL ÁREA PARA SU DESARROLLO.
2.6. TEMPORALIZACION DE LAS ACTUACIONES EN EL AREA.

3. ANÁLISIS Y DIAGNOSTICO SOCIOECONOMICO

3.1. ESTUDIO DEMOGRAFICO

3.1.1. ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE DATOS

3.2. ESTUDIO ECONOMICO.
3.3. ESTUDIO DE LA PERCEPCIÓN SUBJETIVA DE LA POBLACION
3.4. CONCLUSIONES FINALES
3.5. ANEXOS

4. ANÁLISIS Y DIAGNOSTICO DEL HABITAT Y DEL ESPACIO URBANO

4.1. ESTADO DE LA EDIFICACIÓN.
4.2. CONCLUSIONES SOBRE EL ESTADO DE LA EDIFICACIÓN.
4.3. USO Y OCUPACIÓN.
4.4. SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES.
4.5. EQUIPAMIENTOS EXISTENTES.
4.6. ESTRUCTURA URBANA. ACCESIBILIDAD Y PERMEABILIDAD.

TOMO 2

0. INDICE DE CAPITULOS Y PLANOS.

5. CRITERIOS Y OBJETIVOS, LINEAS DE ACTUACIÓN. IDENTIFICACIÓN Y PRIORIDADES

5.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS, IDENTIFICACIÓN Y PRIORIDADES
5.2. IDENTIFICACIÓN DE LAS LINEAS DE ACTUACIÓN

5.2.1. ACTUACIONES Y ACCIONES, PROGRAMAS Y PROYECTOS

5.3. ANEXOS

6. PROGRAMAS A APLICAR

6.1. ACTUACIONES DE MEJORA EN EL HABITAT URBANO

6.1.1. PROGRAMAS A REALIZAR POR LA CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
6.1.2. PROGRAMAS A REALIZAR POR EL AYUNTAMIENTO DE JEREZ
6.1.3. PROYECTOS A REALIZAR POR LA INICIATIVA PRIVADA

6.2. ACTUACIONES SOBRE ESPACIO PUBLICO
6.3. ACTUACIONES EN LA ACCIÓN SOCIAL.

6.3.1. PROYECTOS DE INTERVENCIÓN SOCIAL
6.3.2. PROYECTOS ASOCIATIVOS Y DE FOMENTO CULTURAL

6.4. ACTUACIONES DE PROMOCIÓN Y DESARROLLO; HÁBITAT.

6.4.1. PROYECTOS DE PROMOCIÓN DEL DEPORTE
6.4.2. PROYECTOS DE DESARROLLO EMPRESARIAL
6.4.3. PROYECTOS DE FOMENTO E INCENTIVACIÓN TURÍSTICA
6.4.4. PROYECTOS PARA LA PROMOCIÓN SOCIEDUCATIVA Y LABORAL
6.4.5. PROYECTOS DIRIGIDOS AL TRANSPORTE PÚBLICO Y COMUNICACIONES
6.4.6. PROYECTOS DE DIVULGACIÓN DE LA INTERVENCIÓN EN EL ÁREA
6.4.7. PROYECTOS DE REHABILITACIÓN Y CONSERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE
6.4.8. PROYECTOS DE ACTUACION SOCIO – JURÍDICA EN PROCESOS DE MEJORA DEL HÁBITAT
6.4.9. LA INICIATIVA PRIVADA. ACTUACIONES DE LOS PRIVADOS

6.5. MODIFICACIONES E INCREMENTOS A LOS PROGRAMAS DEL PLAN ANDALUZ

6.6. FICHAS DE ACTUACIONES EN EQUIPAMIENTOS

TOMO 3

0. INDICE DE CAPITULOS Y PLANOS.

7. ACTUACIONES POR SECTORES

TOMO 4

0. INDICE DE CAPITULOS Y PLANOS.

8. DESARROLLO TEMPORAL DE LAS ACTUACIONES Y ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

8.1. DESARROLLO TEMPORAL DE LAS ACTUACIONES
8.2. ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

8.2.1. ESTUDIO DE VIABILIDAD DE LAS PROMOCIONES.

ANEXO: RELACION DE FINCAS DEL PROGRAMA DE TRANSFORMACIÓN DE INFRAVIVIENDAS Y REHABILITACIÓN AUTONOMICA

9. RESUMEN GENERAL ECONOMICO

10. ORGANO DE GESTION

10.1. OFICINA TECNICA.
10.2. COMISION DE SEGUIMIENTO
10.3. MESA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA
10.4. VALORACIÓN ECONOMICA

11. EQUIPO DE TRABAJO

INDICE DE PLANOS

CAPITULO 1.

PLANO 1. CIUDAD MEDIEVAL
PLANO 2. CRECIMIENTO URBANO HASTA EL 1.600
PLANO 3. CRECIMIENTO URBANO HASTA FINALES DEL SIGLO XIX
PLANO 4. JEREZ EN EL SISTEMA DE CIUDADES DE ANDALUCIA
PLANO 5. JEREZ EN EL AREA METROPOLITANA DE LA BAHIA DE CADIZ
PLANO 6. DELIMITACION DEL CENTRO HISTORICO
PLANO 7. DELIMITACION ZONA URBANA
PLANO 8. SISTEMA ASISTENCIAL Y ASOCIATIVO
PLANO 9. SISTEMA DOCENTE
PLANO 10. SISTEMA ADMINISTRATIVO
PLANO 11. SISTEMA CULTURAL, TURÍSTICO Y OCIO
PLANO 12. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES
PLANO 13. CUENCAS VISUALES Y PROBLEMAS PAISAJISTICOS
PLANO 14. RED VIARIA
PLANO 15. ACCESIBILIDAD AL CENTRO HISTORICO

CAPITULO 2.

PLANO 15. BIS DELIMITACION DEL AREA DE REHABILITACION CONCERTADA
PLANO 16. POTENCIALIDADES ESPACIALES DEL CENTRO HISTORICO

CAPITULO 3.

INCLUIDOS EN ANEXO

PLANO 1. INDICE DE PARO
PLANO 2. ZONAS CRITICAS: PARO O CARENCIA DE SERVICIOS BÁSICOS
PLANO 3. ZONAS CON MAYOR PORCENTAJE MAYOR DE LA MEDIA NACIONAL CON CARENCIAS DE SERVICIOS BÁSICOS: AGUA, RETRETE, BAÑO Y COCINA
PLANO 4. ZONAS POR DEBAJO DE LA MEDIA NACIONAL Y TIENEN UN PORCENTAJE MAYOR QUE LA MEDIA NACIONAL EN CARENCIA DE CINCO SERVICIO BASICOS
PLANO 5. SECCIONES CENSALES POR DEBAJO DE LA MEDIA NACIONAL

CAPITULO 7.

SECTORES

ALCAZAR ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
ASTA REGIA ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
ATALAYA ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
CATEDRAL ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
CAMPORREAL ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
CARMEN ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
COMPAÑIA ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
BEATERIO ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
BELEN ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
BENAVENTE ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
JUDERIA ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
JUSTICIA ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
MERCED ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
REPARADORAS ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
S. ILDEFONSO ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
SAN JUAN ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
SAN LUCAS ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
SAN MARCOS ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
SAN MATEO ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
SILOS ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO

INCLUIDOS EN SOBRE ADJUNTO

PLANO 1. ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
PLANO 2. ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO. PROGRAMAS DE LA CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
PLANO 3. ACTUACIONES SOBRE EL ESPACIO PUBLICO
PLANO 4. ACTUACIONES SOBRE EL ESPACIO PUBLICO Y EJES SECUNDARIOS
PLANO 5. ACTUACIONES SOBRE LA ACCION SOCIAL, PROMOCION Y DESARROLLO. EQUIPAMIENTOS PUBLICOS
PLANO 6. CASCOS DE BODEGAS
PLANO 7. CATALOGACIÓN SEGÚN EL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN
PLANO 8. INTERVENCIÓN DE LA INICIATIVA PRIVADA 2000-2002
PLANO 9. ACTUACIONES DE LA CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

1. INTRODUCCIÓN

1.1. ANTECEDENTES.

El III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo define en su artículo 80 las Áreas de Rehabilitación Concertada como "un instrumento global de intervención en ámbitos urbanos concretos centrales o periféricos sobre parques residenciales públicos o privados, con intenciones de integración, coordinación y fomento de los distintos instrumentos que los agentes públicos y privados pueden desarrollar en esos ámbitos, con los objetivos de mejorar las condiciones de alojamiento, la recuperación del patrimonio con especial atención a las viviendas desocupadas, eliminación de barreras arquitectónicas y otros aspectos de carácter urbanístico o social vinculados a la concepción del habitar."

Se ha firmado con fecha 18 de Abril de 2002 el Convenio-Programa entre la Consejería de Obras Publicas y Transportes de la Junta de Andalucía y el Excmo. Ayuntamiento de Jerez en materia de vivienda suelo y urbanismo para el desarrollo de actuaciones acogidas al III plan andaluz de vivienda y suelo. En la Sección V del capítulo III se contempla la figura de las ARC por ser un instrumento global de intervención en ámbitos urbanos concretos.

El Ayuntamiento de Jerez en Pleno celebrado el día 25 de Febrero de 2000, solicitó a la Consejería de Obras Públicas y Transportes la Declaración de Área de Rehabilitación Concertada de un Sector de Centro Histórico correspondiente a la zona de los Barrios de San Mateo y Santiago.

El sector delimitado es un Área homogénea, a nivel urbano, social, patrimonial, paisajístico y arquitectónico. Desgraciadamente, también se homogeneiza en todo el ámbito la situación de deterioro urbano físico y social. El ARC deberá primar todas las intervenciones que persigan las recuperaciones tipológicas adaptadas a las necesidades del hábitat o a otros usos que de forma definitiva recuperan estos registros para la colectividad actual y venidera, es por lo que adquiere un interés prioritario coordinar las actuaciones previstas con los programas establecidos por la Junta de Andalucía.

La consecución de un Área de Rehabilitación Concertada para Jerez, por ser un instrumento de intervención urbana de carácter global, cuyo objetivo primordial es mejorar las condiciones de alojamiento y recuperar el patrimonio, posibilita no sólo la canalización de ayudas desde la Junta de Andalucía, sino que da cabida y complementa a cualquier otro programa de ayudas independientemente de su procedencia. Por esta circunstancia se ha atendido de forma especial desde el Ayuntamiento de Jerez.

El calendario principal de los trabajos, convenios y documentos para la definición del ARC es el siguiente:

Se redacta una Memoria del ARC en febrero de 2000

El Ayuntamiento Pleno con fecha 25 de Febrero de 2000 aprueba la Memoria y solicita ante la COPT la aprobación del ARC y las subvenciones necesarias según el III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

La solicitud de inclusión del ARC de Jerez es aprobada por la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía el 17 de Marzo de 2000.

Se firma el convenio para la redacción del Programa de Actuación el día 18 de Abril de 2002 entre Ayuntamiento de Jerez y Consejería de Obras Públicas y Transportes.

El día 8 de Julio de 2002, el Ayuntamiento de Jerez pone en marcha una oficina para la redacción del Programa de Actuación.

Está previsto la entrega del Programa de Actuación definitivo a mediados del mes de Enero de 2002.

1.2. JEREZ COMO CIUDAD Y SU IMPLANTACIÓN TERRITORIAL.

1.2.1. ANTECEDENTES HISTORICOS.

El Jerez Musulmán:

La historia urbana de Jerez comienza necesariamente en su época musulmana. Con anterioridad no puede hablarse ni de la existencia de un núcleo urbano romano, ni mucho menos visigodo. De esta manera, si bien es cierto que toda la zona jerezana experimentó una intensa romanización, hay que admitir que se trataba fundamentalmente de un poblamiento de tipo rural, caracterizado por la presencia, más o menos diseminada, de villas o poblados de economía autosuficiente, cuya base principal era la agricultura y la ganadería. Este poblamiento tendría como protagonista a la aristocracia comercial gaditana, que se vería obligada, con el nacimiento del Imperio, a hacerse terrateniente para poder participar de una forma más activa en la vida política romana.

En cuanto al Jerez visigodo, parece ser que la intensa romanización de la provincia impidió que la impronta visigoda se dejara sentir de manera notable. Así, el elemento godo debió quedar reducido a los funcionarios del poder central y a los responsables del control militar, perviviendo en líneas generales los modos de vida y los comportamientos socioeconómicos del período romano. Por lo demás, aunque se han encontrado también numerosos restos arqueológicos de esta época en el término de Jerez y en sus alrededores, ninguno deja entrever la existencia de un núcleo urbano visigodo con entidad propia.

Es pues, durante la dominación musulmana cuando Jerez empieza a tener verdadera importancia como ciudad, destacando especialmente la época almohade, ya que es el momento en que se construye su recinto murado y se configura su trama urbana.

El núcleo originario debió consistir en un castillo, que ocuparía el mismo lugar del actual alcázar, y unas cuantas calles a su alrededor ocupando lo que hoy es el entorno de la catedral. Con el tiempo, se amurallaría el recinto e incluso crecería un pequeño arrabal sobre la zona de la actual iglesia de San Dionisio.

Esta estructura urbanística es la que encuentra Alfonso VII cuando en 1133 - casi al final del período almorávide - asalta la ciudad, incendiando sus principales edificios y derribando sus muros hasta una cuarta del suelo.

Tras este asalto, la necesaria reconstrucción de la ciudad impuso un nuevo planteamiento, levantándose una cerca mucho más amplia que la anterior, que englobaría tanto al primitivo núcleo amurallado en torno al castillo, como al nuevo vecindario surgido en la zona de San Dionisio, dejando al mismo tiempo un extenso espacio libre para el desarrollo futuro de la población. Se trata, en definitiva, del recinto murado de 46 hectáreas que ha llegado en buena parte conservado hasta nuestros días.

La reconstrucción de la muralla comenzó, pues, a finales de la época almorávide, realizándose casi completamente durante el período almohade, que se inicia para Jerez en 1146.

El recinto tiene forma cuadrangular con cuatro vértices: el primero, el Alcázar; el segundo, en la conjunción de la calle Larga con la calle Bizcocheros; el tercero en la esquina de la calle Ancha con Porvera; y, finalmente, el último, en el torreón subsistente al final de la calle Muro.

Entre esos cuatro vértices se extendían los lienzos de murallas coronados de almenas, interrumpidos de trecho en trecho por torres cuadradas. En el centro de cada uno de dichos lienzos se abría una puerta, mientras que en el ángulo S.E. del perímetro fortificado se alzaba el Alcázar. Este edificio fue residencia de los reyes musulmanes durante la dominación islámica y posteriormente de los alcaides cristianos.

Por lo que respecta a las puertas del alcázar, estas eran, al igual que la muralla, de tapial, con forma de doble ángulo recto y formando en sí mismas pequeños castillos o fuertes que facilitaban la presencia en ellas de las guardias permanentes que protegían a la población. Ambas características, es decir, la fábrica de tapial y las puertas en recodo, eran propias de los almohades, si bien el tapial comenzó a ser utilizado por los Taifas.

Las puertas de la ciudad en la época almohade fueron cuatro, añadiéndosele en época cristiana algunas otras para facilitar las comunicaciones entre el interior de la muralla y los arrabales que iban surgiendo fuera de ella. De estas cuatro puertas, una de las más importantes en estos momentos era la conocida como Puerta Real o del Marmolejo. Estaba situada en el centro del gran lienzo de muralla que iba desde el Alcázar hasta la actual confluencia de las calles Larga y Bizcocheros, o sea, en el ángulo que forma hoy día la plaza del Arenal con la calle Consistorio. En ella convergían los caminos

procedentes de Arcos y Medina, dos ciudades importantes en la época musulmana, especialmente Medina, que era la capital de la cora de Sidonia, provincia de la que formaba parte Jerez. Actualmente ambos caminos son fácilmente identificables con las calles Arcos y Medina; sin embargo, en el período almohade tendrían un trazado más recto en dirección a la Puerta Real, ya que la construcción, tras la reconquista, del convento de San Francisco frente a dicha puerta debió desplazar ambos caminos de su primitiva trayectoria.

localizaría el lugar de convergencia del camino de Sevilla con los de Medina y Arco.

La Puerta de Santiago se localizaba en el centro del trozo de muralla que iba desde el ángulo formado frente a la Victoria hasta el torreón situado frente a la zona de Picadueñas. A esta puerta llegaba el camino procedente de Trebujena, en el que también se encontraba la antigua ciudad de Asta Regia, bastante disminuida pero aún subsistente en época musulmana. El trazado natural de este camino

Otra puerta fundamental para Jerez era la de Sevilla, en la que desembocaba el camino procedente de esta ciudad, la primera en importancia de toda la región. Estaba situada en el centro del lienzo de muralla que se extendía desde la citada confluencia de las calles Larga y Bizcocheros hasta la actual iglesia de la Victoria. Muy cerca de ella, en la zona que hoy se conoce como barrio de San Pedro, se sería la calle Barreras y no la calle Lealas como pudiera pensarse, ya que esta última surgió muy posteriormente como prolongación lógica de la calle Porvera.

Finalmente, la Puerta de Rota estaba emplazada en el lienzo de muralla que iba desde dicho torreón frente a Picadueñas hasta el propio Alcázar. En ella desembocaban los caminos procedentes del mar: por un lado, el camino de Cádiz y el Puerto a través del Portal, y por otro, como más importantes, los caminos que venían de Rota y de Sanlúcar. Esta puerta se hallaba en un alto con relación al nivel de esos caminos, por lo que a ella se accedía por una cuesta, cuyo trazado natural debía ser el que ahora tiene la llamada Cuesta de Picadueñas, pudiendo subir por la Cuesta de la Alcubilla todos aquellos que quisieran entrar por la Puerta Real.

Dentro del recinto amurallado, el trazado de las calles estaba condicionado por la estructura de la propia cerca y por la comunicación de unas puertas con otras. En función de ello, la principal arteria del Jerez medieval sería la que unía las Puertas del Real y de Santiago. Este recorrido casi rectilíneo es aún fácilmente reconocible: partía de la Puerta Real y continuaría por la calle Consistorio y por las plazas de Escribanos o de Plateros para llegar a la calle Francos y salir finalmente por la Puerta de Santiago. A su vez, este itinerario se cruzaría con el que unía las otras dos puertas, o sea, las de Sevilla y Rota. Esta segunda travesía, bastante menos directa que la anterior, partiría de la Puerta de Sevilla, seguiría por Rafael Rivero, plaza de San Marcos y calle San José, atravesaría en secante la calle Francos y continuaría bien por Almenillas o San Pedro hasta Carpintería Alta. Desde aquí proseguiría por Santa María de Gracia y Plaza de San Lucas para, por Cabezas o por liebre, acceder a la plaza del Mercado y, por la calle San Blas, desembocar finalmente en la Puerta de Rota.

Estas serían, pues, las dos vías principales del Jerez musulmán.

La ciudad tras la conquista cristiana: El Jerez Bajomedieval:

En realidad, no debieron cambiar mucho las cosas desde el punto de vista urbanístico, tras la conquista de la ciudad por Alfonso X en 1264. La cercanía de la frontera musulmana les obligó a permanecer dentro del recinto amurallado hasta bien entrado el siglo XIV, siendo a partir de 1340, con la victoria del Salado, cuando los jerezanos empiezan a instalarse fuera de la muralla. Por tal razón, la ciudad no debió experimentar grandes transformaciones en este nuevo período de su historia. Además, parece ser que tampoco sufrió daños importantes con las operaciones militares de la conquista cristiana, limitándose aquellos a algunos destrozos en los barrios del Salvador y San Mateo, ambos próximos a la zona del Alcázar, sobre la que recayó el principal peso del asedio alfonsí.

Con todo, la llegada de los castellanos sí trajo consigo algunas modificaciones urbanísticas para Jerez, aunque dichos cambios no alteraron en gran medida la fisonomía de la ciudad musulmana. De todos ellos, cabe destacar la edificación de nuevas iglesias sobre los solares de las antiguas mezquitas y la ubicación, en sus proximidades, de los fonsarios o cementerios, que en algunos casos fueron ampliados con el derribo de algunas casas. Según esto, desde los primeros tiempos de la reconquista Jerez se encontró dividida en siete distritos urbanos, seis de ellos correspondientes a las seis parroquias existentes: San Salvador, erigida en Colegial, San Mateo, San Lucas, San Juan, San Marcos y San Dionisio, y el séptimo restante, la Judería, que se estructuró como una zona aparte y

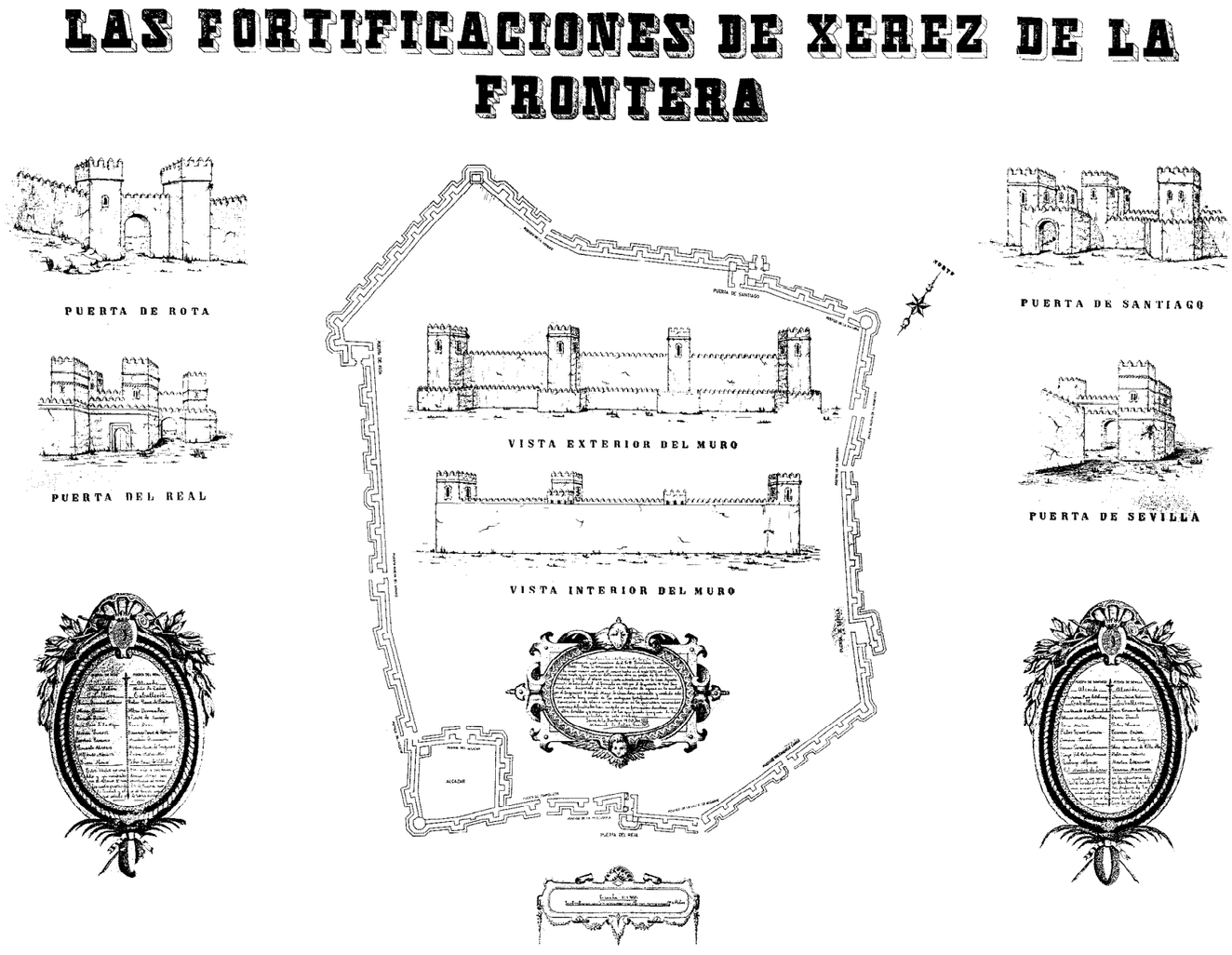
separada físicamente del resto de la ciudad por un muro. Además de estos siete sectores urbanos, existían otros dos más, los barrios de Francos y del Algarve, que no parece tuvieran entidad autónoma, pero sí una delimitación perfectamente clara. El primero estaba integrado por una serie de casas ubicadas en las colaciones de San Juan, San Marcos y San Dionisio, tratándose posiblemente de una sola calle, la misma que actualmente se conoce como calle Francos y que va desde la plaza de San Juan, muy próxima a la Puerta de Santiago, hasta la plaza de Plateros. Era la zona comercial por excelencia y estaba dotada de un estatuto jurídico propio que concedía a sus moradores importantes franquicias y exenciones en las cuestiones mercantiles. El barrio del Algarve se encontraba en la colación de San Dionisio -donde todavía existe una calle Algarve- y consistía en un asentamiento de pobladores procedentes del Algarve portugués. Dicha procedencia y las razones de su establecimiento les conformaron como un grupo dotado de una gran coherencia humana, destacado, a su vez, del conjunto de los pobladores cristianos.

De los primeros años de la reconquista datan también dos ermitas extramuros que aglutinarían, andando el tiempo, dos importantes vecindarios. Se trata de las ermitas de Santiago y San Miguel, que darían lugar en la época moderna a dos populosos barrios homónimos. Las dos estaban situadas en los mismos lugares que hoy ocupan las parroquias así tituladas, es decir, la de Santiago frente a la Puerta del mismo nombre y la de San Miguel frente a la Puerta Real. Según Grandallana, estas ermitas existían desde los primeros intentos cristianos de conquistar la ciudad, siendo tituladas como tales ermitas de Santiago y San Miguel por Alfonso X el Sabio, que pretendía con ello conmemorar una victoriosa batalla acaecida en 1230 en los campos del Guadalete, en cuya ocasión la tradición sostenía que se habían aparecido el arcángel y el apóstol para coadyuvar al triunfo cristiano.

Finalmente, para completar este panorama general de la ciudad tras la reconquista, haremos referencia al establecimiento, en la segunda mitad del siglo XII, de los primeros conventos. Los pioneros fueron los mendicantes, es decir, franciscanos y dominicos, que se establecieron inmediatamente después de la victoria cristiana en terrenos cedidos por el monarca castellano fuera de la muralla. Los franciscanos lo hicieron frente a la Puerta Real y los dominicos en una pequeña mezquita y fuerte que tenían los almohades junto a la Puerta de Sevilla. Tras ellos, en 1278, la orden mercedaria se instaló en un lugar próximo a la ermita de Santiago, frente a uno de los vértices de la muralla, el que forma el torreón subsistente al final de la calle Muro. Todos ellos permanecen actualmente en los mismos emplazamientos, si bien del convento de la Merced sólo perviven la iglesia y el claustro y del de San Francisco sólo pervive la iglesia, ya que el resto de sus dependencias fueron transformadas o derruidas a raíz de la desamortización.

En torno a estos primeros conventos, y sobre todo al calor de las citadas ermitas, se inició un importante movimiento de expansión de la población, que dio lugar, como decíamos, a la formación de dos populosos vecindarios, los conocidos en siglos posteriores como barrios de San Miguel y Santiago. Esta expansión de la ciudad se desarrolló de forma considerable a partir de 1340, al alejarse definitivamente la frontera musulmana con la toma de Algeciras. No obstante, la extensión de las edificaciones en la zona extramuros se explica no sólo por la salida de los jerezanos del recinto castrense, sino también por la llegada de nuevos pobladores cristianos atraídos por su feraz campiña y por la importancia que había ido adquiriendo la ciudad tras su reconquista.

El crecimiento de estos barrios fue tan rápido que pronto hubo necesidad de convertir las susodichas ermitas en parroquias que pudieran administrar los sacramentos. Este hecho se produjo, según Grandallana, sobre 1345, si bien no existe constancia documental hasta 1362. En cuanto a la construcción de ambos templos - con las características que actualmente presentan -, parece ser que el de San Miguel se inició en 1430 y el de Santiago a principios de los años setenta del mismo siglo.



También de la segunda mitad del siglo XV datan las construcciones de otras dos importantes iglesias jerezanas: San Dionisio y San Marcos. Con anterioridad, en las primeras décadas del siglo, se llevó a cabo la edificación de San Juan de los Caballeros, y mucho antes, en el siglo XIV, se realizaron las obras de San Mateo y San Lucas. Todas ellas son las iglesias intramuros fundadas por Alfonso X tras la reconquista de la ciudad, a las que ya hemos hecho referencia al hablar de la división administrativa de Jerez en este período. Por ello, insistimos en que estas fechas son las de construcción de sus fábricas, tal como hoy las conocemos, y no las de su erección como parroquias, que data en todos los casos del inicio de la época castellana, es decir, de la segunda mitad del siglo XIII.

En el siglo XV se incrementa, asimismo, la presencia de los regulares en Jerez. En 1413 los franciscanos observantes fundan un convento en la calle Barja con el título de "Madre de Dios y de la Encarnación". En él permanecen hasta 1493, año en el que pasan a establecerse en el antiguo convento de los franciscanos claustrales, situado, como apuntábamos anteriormente, en un lugar próximo a la Puerta Real. En 1430 se halla constatada la existencia del Convento de Monjas del Espíritu Santo, perteneciente a la orden de Santo Domingo de Guzmán. Se trata, por tanto, del primer convento femenino fundado en la ciudad y, a su vez, del primer convento que se ubica dentro del recinto amurallado. Por último, en 1475 se inicia la construcción del Monasterio de Santa María de la Defensión, de la orden monacal de los cartujos, sin duda una de las principales joyas artísticas y arquitectónicas de Jerez. No obstante, sólo mencionaremos su creación, pues se encuentra enclavado en las afueras de la ciudad.

Jerez en la Época Moderna:

Esta es, en líneas generales, la fisonomía de la ciudad cuando se inicia la época moderna. Cualquiera que dé un paseo por el casco antiguo del Jerez actual reconocerá fácilmente la trama urbana que acabamos de presentar. Se puede afirmar, por tanto, que el plano de Jerez se configura, con sus principales características, entre los siglos XII y XV y que dicha estructura perdura, con gran fidelidad de rasgos y escasas adiciones, hasta bien avanzado el presente siglo.

Pero el proceso de expansión y renovación de la ciudad no terminó, ni mucho menos, en el siglo XV. Las centurias siguientes conocieron también nuevas e importantes aportaciones en materia urbanística. Por lo pronto, y por lo que respecta a los siglos modernos, el crecimiento de Jerez revistió dos formas principales: por un lado, el desarrollo inusitado que experimentaron los nuevos arrabales extramuros y, por otro, la enorme proliferación de edificios religiosos.

En efecto, a lo largo de los siglos XVI, XVII y XVIII el vecindario de los nuevos barrios extramuros, sobre todo el de San Miguel, creció considerablemente. Buen ejemplo de ello son los datos que poseemos, de principios del siglo XIX, sobre el número de edificios de la ciudad y de las distintas colaciones que la formaban. Según dicha información, Jerez contaba en 1818 con 3.459 inmuebles que se distribuían por parroquias de la siguiente forma: 244 correspondían a la colación del Salvador, 109 a la de San Lucas, 243 a la de San Dionisio, 74 a la de San Juan, 135 a la de San Mateo, 156 a la de San Marcos, 1.801 a la de San Miguel y 697 a la de Santiago. O lo que es lo mismo: 961 edificios formaban la ciudad interior de la cerca, mientas que 2.498 constituían los arrabales de San Miguel y Santiago. En porcentajes, el recinto amurallado concentraba el 27,8% de los inmuebles, en tanto que la zona extramuros aglutinaba el 72,2% restante, y solamente el barrio de San Miguel abarcaba más de la mitad -52%- de las viviendas de la Ciudad. Como puede verse, las cifras son tan elocuentes por sí mismas que resulta innecesario hacer cualquiera otro comentario. Por tanto, sólo recalcaremos una vez más el importante desarrollo experimentado por la ciudad durante este período de su historia.

Este incremento notable de la población extramuros trajo consigo algunas modificaciones en el conjunto urbanístico de la localidad. En primer lugar, se hizo necesario abrir nuevas puertas en la muralla que facilitaran las comunicaciones entre ambas partes de la ciudad. Las principales fueron la Puerta Nueva y la del Arroyo, que se abrieron en 1500 para, como dice Bartolomé Gutiérrez, (darle más salida al Comercio, pues ya no se temía a la morisma y había mucha población fuera de los muros". La Puerta Nueva estaba situada en la calle Porvera, justo a la entrada de la actual calle Chancillería, y tenía como finalidad hacer más cómodo el paso al centro de la ciudad dada la distancia existente entre el Postigo de la calle Ancha y la Puerta de Sevilla. Por el contrario, la del Arroyo -sita en la plaza del mismo nombre- no pretendía mejorar las relaciones interiores, sino las exteriores, facilitando la salida de Jerez hacia los Puertos y Cádiz, por un lado, y hacia Rota y Sanlúcar, por otro.

Con el paso del tiempo estas puestas resultaron insuficientes para el trasiego de la población, por lo que se abrieron otras nuevas, de menos envergadura, a las que el vecindario llamó expresivamente "agujeros" o "boquetes". Hemos constatado la existencia de ocho de estos portillos, aunque quizás hubiera algunos más, ya que los autores consultados no coinciden ni en el número de ellos ni en los nombres con que se les conocían. Cuatro de ellos se conservan hoy día, como es el caso del Agujero de la calle Ancha, que da ingreso a la actual calle Frías; del Agujero de la Porvera, muy próximo a la Puerta Nueva y que desemboca en la calle Doctor Mercado; del de Cuatro Juanes, conocido popularmente como Agujero de la calle Larga, lo que nos da idea de su localización; y del Arco de la Panadería, que se encuentra en la plaza del Arenal, dando entrada a la calle Pescadería Vieja. Los otros, sin embargo, desaparecieron con el transcurrir de los años, siendo éste el caso de Agujero de la Merced, que existió en la plaza de Santa Isabel, frente al convento de los mercedarios; del Postigo del Algarve, en la calle del mismo nombre; del Arco del Corregidor, que comunicaba la plaza del Arenal con la de Pozuelo, conocida en la actualidad como plaza Monti; y del Postigo del Rincón Malillo, que debió estar situado al final de la calle del mismo nombre, en el popular barrio de San Mateo.

En segundo lugar, el crecimiento de los barrios de San Miguel y Santiago supuso el traslado progresivo hacia esta zona del centro neurálgico de la ciudad. Así, desde el siglo XVI, la primera vía del Jerez medieval - la que unía la Puerta Real con la Puerta de Santiago- empezó a compartir su protagonismo con una nueva vía extramuros, la que surgió como calle intermedia entre los arrabales y el recinto amurallado, rodeando a éste casi en su totalidad. Esta importante vía, formada por las calles, Lancería, Larga, Porvera, Ancha y Muro, se convirtió durante los siglos XVII y XVIII en el principal eje de la ciudad, especialmente en el tramo Lancería-Larga-Porvera.

La misma relevancia adquirió con el tiempo el Arenal existente frente a la Puerta Real. De ser, en los años de la Reconquista y en los inicios de la Edad Moderna, un lugar de esparcimiento en el que los caballeros corrían toros y caballos, pasó a desempeñar un papel de primer orden entre las plazas de la ciudad. Poco a poco fue acogiendo en su perímetro los más importantes servicios públicos de la población, de manera que en ella encontramos, a partir del siglo XVII, la Alhóndiga, la Carnicería y Matadero, la Panadería y Pescadería, amén de numerosas tiendas de comestibles y de modas, algún que otro café y unas famosas posadas. Igualmente, encontramos en ella el Cuartel de Milicias y varias cocheras de carruajes de alquiler.

Además, en el Arenal daban las principales vías de Jerez; la c/ Larga en su tramo final llamado Lancería; la c/ Consistorio, que a través de la Puerta Real, comunicaba la plaza con la zona más importante del casco intramuros; y las c/ Corredera y Armas en las que confluían, respectivamente, los caminos procedentes de Arcos y Medina y de los Puertos.

Todo ello hacía de esta plaza la primera de la ciudad, realidad que se percibe sobre todo en el siglo XIX, momento en el que los distintos

avatares políticos se verán traducidos en los nombres de la misma. Así, pasará de llamarse plaza del Real o del Arenal a conocerse sucesivamente como plaza de Fernando VII, de Isabel II, de la Constitución y de Alfonso XII.

Entre las restantes plazas jerezanas las más sobresalientes se hallaban en el recinto amurallado, destacando entre todas ellas la de Plateros y la del Cabildo, esta última conocida también como plaza de Escribanos por haberse instalado en ella, a principios del XVI, los despachos de dichos funcionarios. Asimismo, merecen señalarse las plazas del Mercado, de San Juan y del Arroyo, enclavadas, por este orden, en las colaciones de San Mateo, de San Juan y del Salvador. Se trataba, en casi todos los casos, de plazas pequeñas y recoletas, explicable por la falta de espacio ya comentada y por el trazado sinuoso característico de las ciudades árabes. La más hermosa quizás fuera la de Escribanos, que albergaba -y alberga- dos de los más bellos edificios de la Ciudad: la iglesia de San Dionisio, a la que se encuentra adosada la Torre de la Atalaya, ambas de estilo mudéjar y fechadas, como dijimos, en la primera mitad del siglo XV; y el Cabildo Viejo, construcción de finales del siglo XVI, de estilo renacentista.

Junto a este importante crecimiento de los barrios extramuros, la otra característica del movimiento expansivo de la ciudad durante la época moderna fue la enorme proliferación de edificios religiosos.

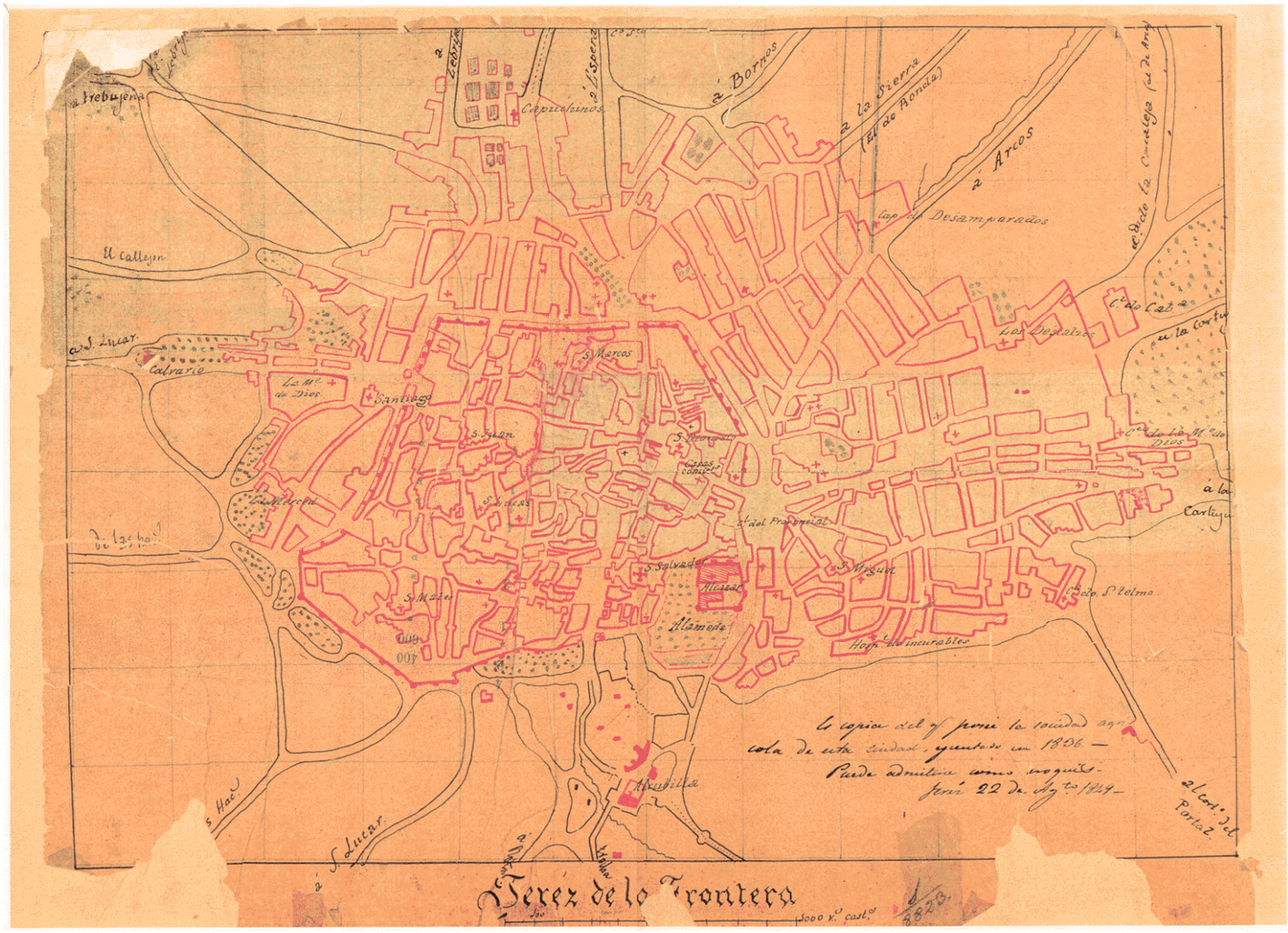
En los siglos XVI y XVII remite la creación de parroquias pero aumenta considerablemente la fundación de conventos. Entre estos dos siglos se establecen en Jerez dieciséis nuevas comunidades religiosas, que se suman a las cinco ya existentes.

Pero no destacaba Jerez solamente por su nutrido clero, también lo hacía por su numerosa y distinguida nobleza, que confería a la población su peculiar carácter aristocrático, plasmado desde el punto de vista urbanístico urbanístico en el gran número de palacios y casas solariegas distribuidos por el conjunto de la ciudad. La mayoría de estas casas palaciegas, sobre todo las más antiguas, se concentraban en el núcleo fortificado, localizándose preferentemente en las colaciones del Salvador, de San Lucas, de San Mateo y de San Juan.

En el siglo XVIII, el auge económico que experimenta la ciudad se traduce en su aspecto urbano, de manera que se reconstruyen muchos de los viejos palacios nobiliarios y se levantan otros nuevos, bastante menos sobrios que los anteriores, en los que el mármol, el hierro y la pizarra se convierten en materiales habituales y las ricas maderas procedentes de América decoran profusamente los interiores.

Jerez en la Época Contemporánea: El siglo XIX:

Durante todo el siglo XIX la construcción de grandes mansiones continuó en ascenso, y ya no sólo por parte de la nobleza, sino sobre todo por parte de la acaudalada burguesía que surge al calor de la pujante industria vinatera. Al mismo tiempo, remiten las edificaciones



de carácter religioso, tomando el elemento civil un mayor protagonismo en el control de la sociedad. Pero lo que más caracteriza el inicio de la Contemporaneidad, urbanísticamente hablando, es el interés que suscita la mejora y el acondicionamiento de la ciudad, muy en la línea del nuevo pensamiento ilustrado, reformista o liberal -según las épocas- que impregna por entonces la población. En consecuencia, desde finales del siglo XVIII se van a llevar a cabo una serie de importantes obras públicas entre las que cabe resaltar: por un lado, aquellas destinadas a remozar y sanear la infraestructura ciudadana, como el empedrado y alumbrado de las calles y la instalación de un sistema de alcantarillado y desagües. Por otro lado, aparecen los primeros paseos y se hacen diversas ampliaciones viarias destinadas a mejorar las comunicaciones de la ciudad con sus alrededores: en 1785 se inicia la construcción del nuevo arrecife que iba hacia Sevilla y en 1788 las obras del camino que conducía a la Alcubilla y a los Puertos. En el mismo año comienzan también las obras de la Alameda, un paseo levantado sobre los fosos del Alcázar que se convirtió en el primer lugar de solaz de los jerezanos, subsistiendo hasta nuestros días con el nombre de Alameda Vieja. Y otro paseo de esta época fue el de los Desamparados, a la salida de la calle Arcos, que, por el contrario, ya había desaparecido a principios del presente siglo. En tercer lugar, se decide derribar algunas de las puertas que existían en el primitivo núcleo amurallado con el fin de dinamizar las relaciones entre unas partes y otras de la ciudad. La primera en ser demolida es la Puerta de Rota, que desaparece a finales del XVIII; le siguen, en el primer

tercio del XIX, la del Real, la de Santiago y la Puerta Nueva, quedando, finalmente, la Puerta de Sevilla y el Arcos del Corregidor, que son derribados en 1864 y 1890 respectivamente.

Pero los dos hechos que van a modificar más significativamente la morfología de la ciudad en el siglo XIX son: por una parte, el florecimiento inusitado que experimenta la viticultura, que se traduce en un crecimiento paralelo del número de bodegas y almacenados de vinos. De esta manera, las 239 bodegas existentes en 1818 se elevan a 518 en 1837, y suben a 900 ó 1.000 entre 1855 y 1868. Como es natural, la profusión de estos establecimientos, con sus peculiares rasgos arquitectónicos, debió proporcionar a la ciudad un inconfundible aspecto, que es, además el que la ha caracterizado hasta la actualidad.

Por otra parte, las sucesivas desamortizaciones que tienen lugar en la primera mitad de la centuria serán las que provoquen una mayor transformación del espacio urbano. En principio, por el importante mercado inmobiliario que abren y en segundo lugar, y sobre todo, por la reutilización que se hace de los edificios religiosos desamortizados. Así, a mediados del siglo, el Convento de la Merced se había convertido en hospital general; el de Capuchinos, en hospicio y escuela de instrucción pública para los niños allí recogidos; el de San Juan de Dios, en pabellón de oficiales y escuela de párvulos; el de San Agustín, en cuartel de caballería; el de Santo Domingo, en bodegas y almacenes de granos; el de Belén, en cárcel nacional; el de la Victoria, en almacenes de maderas; el del Carmen, también en almacén de maderas y en asilo para gente pobre; el de la Vera Cruz y el de los Descalzos, en bodegas y almacenes de trigo; y el de San Francisco fue demolido para construir en su área una plaza de abastos. Por tanto, sólo quedó habitado el Convento de la Trinidad, aunque parte de sus dependencias se hallaban ya en estado ruinoso.

Con el triunfo de la "septembrina", la Junta Revolucionaria formada en Jerez decidió el derribo de la iglesia de la Vera Cruz y de los conventos femeninos de San Cristóbal, de la Concepción y de las Victorias, argumentando el pésimo estado de conservación de dichos edificios y la apremiante obligación de dar trabajo a las clases necesitadas. El proyecto era construir sendas plazas en los solares resultantes, a fin de embellecer la ciudad y proporcionarle a su vez unos necesarios espacios abiertos, especialmente al abigarrado conjunto urbano del Jerez intramuros, donde se localizaban los tres conventos citados. Y, en efecto, así se hizo: en el lugar del convento de las monjas de San Cristóbal se creó la llamada plaza de la Revolución, nombrada, tras la Restauración, de Eguilaz y, actualmente, conocida como del Banco. En el solar del convento de las monjas de la Concepción se construyó la todavía hoy existente plaza del Progreso, y en el espacio consecuente del derribo del convento de las Victorias otra plaza que se denominó de Topete, en recuerdo del marino que inició en Cádiz la "Gloriosa". Por último, se levantó una nueva plaza, llamada de la Unión, en el solar de la iglesia de la Vera Cruz, al comienzo de la calle Medina, para lo cual se aprovechó también un trozo fronterizo de la antigua calle Bodegas. Asimismo, se iniciaron durante el "sexenio" las obras de la plaza de Abastos de la ciudad, que fue inaugurada el 25 de abril de 1885, ocupando el terreno que había pertenecido desde siglos atrás a la orden franciscana.

Desde principios de la centuria, y enlazando con la política desarrollada por el Corregidor Eguiluz, se puso un mayor empeño en acondicionar las plazas ya existentes, creando bonitos paseos en los principales espacios abiertos con que contaba la población: Capuchinos, alameda de Cristina, alameda de las Angustias, de la Merced, plaza del Arenal, de Eguiluz, de Madre de Dios, de las Atarazanas o de San Andrés, y del Arroyo o Duque de Tetuán.

Al mismo tiempo, hay que señalar también la llegada de las primeras innovaciones aportadas por la revolución industrial, que consistieron: primero, en el establecimiento en 1.859, de un tranvía tirado por animales, que recorría el trayecto que iba desde la estación de ferrocarril hasta la plaza del Arenal, largándose después hasta la Puerta de Sevilla. Segundo, en la instalación de un ferrocarril urbano o de circunvalación, que permitió a los exportadores hacer los embarques de vino en las mismas bodegas. El ramal de este ferrocarril comenzaba en la bodega de la Casa González Byass, al final del Arroyo, y seguía por la Puerta de Rota, Muro, de la Merced, Ancha, Ponce, Pozo del Olivar, Capuchinos, callejón de Paúl y plaza de toros para, atravesando el campo, penetrar en la estación de mercancías de la línea Sevilla-Jerez-Cádiz.

Otra novedad muy importante de este siglo fue la traída de aguas potables a Jerez desde el manantial del Tempul, que se hizo realidad el 16 de julio de 1869. El agua, tras recorrer un acueducto de aproximadamente 46.500 metros, llegaba a los depósitos del Calvario y se distribuía en la ciudad por medio de una tubería principal, que recorría la calle Asilo -hoy Taxdirt- hasta la plaza de Santiago, donde se dividía en tres líneas principales que, comenzando por las calles Francos, Ancha y Merced, se extendían por las restantes zonas urbanas. A su vez, se construyeron nueve fuentes, repartidas por toda la ciudad, para el abasto público, pues sólo las familias pudientes podrían costearse el tener agua potable en la propia vivienda.

Por último, sólo nos resta indicar que Jerez, aunque había realizado su más importante expansión urbana durante la Edad Moderna, tampoco había dejado de crecer en este siglo, siendo la zona situada entre la estación de ferrocarril y el final de la calle Porvenir el principal foco de crecimiento en estos momentos. Como apunta Diego Caro, el mismo nombre de Porvenir, puesto en 1854, se hallaba relacionado con esta circunstancia. Anteriormente se había llamado Ejido, Acera del Convento de Madre de Dios y calle de Madre de Dios, cambiándosele por el de Porvenir, según Agustín Muñoz, por "su hermosa situación, que la hace ser el principio del ensanche de Xerez, por aquel lado; pues se ve que la población tiende a esparcirse por el pintoresco cuadrante del Oriente, que tan bellas perspectivas ofrece, dada su elevación sobre el resto de la ciudad".

1.2.2. LA CIUDAD ACTUAL.

Jerez de la Frontera es una ciudad de la Baja Andalucía perteneciente a la provincia de Cádiz. Su término municipal tiene una extensión de 1.186 km2 y cuenta con una población de derecho de 181.602 habitantes. La densidad de población se sitúa en 153 hab/km2.

RECURSOS HUMANOS

Jerez carece de suficiente mano de obra cualificada para hacer frente a los retos que tiene planteados de cara al futuro. Las estadísticas reflejan claramente cómo los índices educativos disminuyen al aumentar la edad de la población, siendo la incidencia de la baja formación mayor entre las mujeres que entre los hombres. Los factores clave que han influido en esta situación se deben a que la ciudad ha heredado una cultura de formación y cualificación profesional muy dirigida a los trabajos del campo y al sostenimiento de unas actividades terciarias de carácter muy básico.

Si estudiamos los niveles formativos a nivel ciudad encontramos que la formación de la población de la población en general está representada por un 42,84% que carece de estudios (3,21% de analfabetos totales), un 26,34% posee el Certificado de Escolaridad, un 18,88% alcanza el nivel de Graduado Escolar, FP 1 o Bachiller Elemental y el 6,93% tiene BUP, FP 2 o Bachiller Superior. En cuanto a nivel universitario, las cifras nos revelan unos niveles mínimos con un 3,24% de Diplomados y sólo un 1,68% de Licenciados.

En la actualidad, Jerez presenta una tasa de escolarización cercana al cien por cien, sin embargo, se produce un elevado número de alumnos con fracaso escolar (30%), que no continúan sus estudios, observándose una estrecha relación entre el nivel de fracaso y las condiciones del entorno familiar de los alumnos. En cualquier caso, es previsible que la reforma escolar contemplada en la LOGSE ayude a paliar la presente situación.

La carencia de formación en la población jerezana no es un hecho negativo únicamente en sí mismo, sino que además influye en otros aspectos sociales, como es el caso del desempleo. De hecho, la incidencia del desempleo sobre la población sin estudios o con sólo estudios privados es aproximadamente el doble que en los niveles de formación secundaria y universitaria.

Las características fundamentales del desempleo en nuestra localidad serían entre otras:

- La concentración de los desempleados se produce en mayor número en los intervalos de edad comprendidos entre los 20 y 30 años.
- El sector de población, sin embargo, más numeroso en las demandas de empleo son los mayores de 25 años.
- El número de demandas de empleo por parte del sector femenino ha aumentado considerablemente en los últimos meses.
- La Formación reglada de los desempleados de nuestra localidad es bastante escasa, casi un 75% no alcanza a superar el Graduado Escolar y sólo el 3% poseen titulaciones medias o superiores.
- Los sectores más afectados por el desempleo en Jerez son: Sector Servicios con un 39,41% del desempleo total en la localidad, el grupo de desempleados que buscan su primer empleo con un 29,70%, Industria con un 12,06% y la Construcción con un 10,80%.

Los niveles de educación y desempleo, la terciarización de la economía, la crisis agraria y el envejecimiento de la población son aspectos que, en último extremo, determinan el presente y futuro de la estructura social de Jerez. Esta estructura se caracteriza por la ausencia de una clase media y por la predominancia de una base social con bajos ingresos y limitado poder adquisitivo.

En general puede decirse que aún subsisten en la sociedad jerezana síntomas de desvertebración, tendencia que no resulta por los medios actuales de participación ciudadana o por la alta identificación entre los habitantes, su municipio y sus productos.

SECTOR AGRARIO

El problema con mayúsculas de la agricultura de la comarca jerezana es el agua, o mejor dicho, la escasez de la misma. Dados los mayores índices de pluviosidad que gozan los agricultores del Norte de Europa, la vía para competir en igualdad de condiciones pasa por un incremento de los regadíos.

La superficie de regadío de la provincia de Cádiz supera las 40.000 Has., siendo los cultivos principales la remolacha, las hortalizas, los cereales de verano y el algodón. Esta cifra supone algo más del 10% de la superficie agraria utilizada (SAU) de la provincia, siendo este porcentaje similar al de la Campiña de Cádiz.

La superficie agraria utilizada por explotación alcanza en el municipio de Jerez el valor medio de 53 Has. cifra algo más elevada que en su entorno próximo (40 Has. en la comarca de la Campiña de Cádiz y 30,5 Has. en la provincia), y claramente superior a la media española.

Sin embargo, este valor medio oculta la realidad de la existencia en varios sectores de numerosos pequeños agricultores que, dado el reducido tamaño de sus explotaciones, viven de manera marginal o cultivan a tiempo parcial. Se trata de una bipolarización entre gran explotación y pequeña explotación, hecho que ocurre igualmente en el resto de Andalucía. Concretamente, en Jerez, destacan los casos del sector lácteo, donde el 80% de los ganaderos suministran el 20% de la leche, y el sector de la vid, en el que el 76% de las explotaciones tiene menos de 10 Has., suponiendo un escaso 11% de la superficie total de viñedo. En general, algo menos de la mitad de las explotaciones jerezanas disponen de una superficie inferior a las 5 Has.

El grado de profesionalización en la gestión también difiere mucho de unas explotaciones a otras. La condición jurídica del empresario en el 80% de las mismas es de persona física. Destacamos que la superficie media en las explotaciones regentadas por sociedades alcanza el valor de 314 Has.

La repercusión del paro es mayor en el sector agrario debido a la crisis propia del sector y a la vuelta al campo de trabajadores industriales desempleados. Este hecho se convierte en uno de los principales lastres para el desarrollo económico del sector agrario. Por ello, puede decirse que, la aparición de alternativas de empleo para estos trabajadores agrarios mediante el desarrollo de los sectores secundario y terciario, aliviaría la situación del campo jerezano.

El nivel de formación de los recursos humanos en el agro jerezano es bajo, lo cual constituye una barrera para su reconversión hacia otros sectores industriales o para una diversificación en otros subsectores rurales (agroturismo, servicios rurales, etc). Asímismo, salvo excepciones (fundamentalmente en explotaciones regentadas por sociedades anónimas), el nivel profesional de los empresarios agrícolas también es bajo. El escaso atractivo del sector hace que los hijos de agricultores que adquieren formación, abandonen el campo para dedicarse a actividades, si no más lucrativas, por lo menos con un futuro más asegurado. Esta situación de inseguridad se hace más patente en el trabajo asalariado debido a la gran proporción de trabajo eventual que emplean las explotaciones de la comarca.

El subsector agrícola:

Cereales, cultivos industriales, vid y, más recientemente, productos hortofrutícolas configuran el espectro agrícola de la campiña jerezana. Se trata, en su mayoría, de producción excedentaria en la UE por lo que, dadas las mejores condiciones de las explotaciones europeas frente a las jerezanas, éstas sufrirán fuertemente la crisis del sector. Se conjugan tres factores en esta distribución de cultivos: la tradición, la facilidad de comercialización de productos como los cereales, y la ausencia de espíritu innovador, salvo casos aislados, del empresario jerezano.

Las explotaciones de cereales son las de mayor superficie media (31,6 Has. de superficie labrada en la Campiña de Cádiz). En ellas predomina fuertemente el secano, por lo que los rendimientos (alrededor de 4.000 kg/ha) están lejos de los equivalentes europeos, que gozan de un mayor índice de pluviosidad. Se trata de un sector fuertemente excedentario en la UE, por lo que los precios siguen un camino descendente. No obstante, se comprueba que no se trata de un sector muy recesivo en la comarca, y la razón es que no tiene un fácil sustituto. Dejar de producir cereal, es dejar de producir.

Los cultivos industriales ocupan una gran extensión de terreno, principalmente la remolacha azucarera, el girasol y el algodón. La primera es también fuertemente excedentaria en la Unión Europea, hecho que unido al creciente auge de los edulcorantes artificiales y de la isoglucosa procedente del maíz ofrece un escenario de limitado crecimiento para este sector, que supone un 18% de la producción final

agrícola (PFA; sin incluir producción ganadera y forestal) de la provincia.

El girasol (8% de PFA) es un producto deficitario en Europa, estando previsto un incremento en el consumo de aceites vegetales, por lo que no es de esperar fuertes caídas en los precios. Este factor, junto a la aplicación de nuevas técnicas de mecanización, permitirían un desarrollo de estos cultivos.

El tercer cultivo industrial en importancia es el algodón, con un 6% de la PFA. El hecho positivo de que el algodón sea un producto fuertemente deficitario en Europa, es contrarrestado por los bajos rendimientos obtenidos en la provincia de Cádiz, un 30% inferiores a los de Sevilla, primer productor nacional.

Los cultivos industriales cuentan con la ventaja de la protección que supone las grandes industrias a las que proveen. La unión agricultura-industria se ha mostrado más eficaz a la hora de negociar sus demandas con el Ministerio de Agricultura.

El sector de la vid ha sufrido un proceso de reconversión, habiéndose firmado por los subsectores implicados un pacto para el desenganche de viñas del Marco de Jerez, delimitación territorial que comprende los viñedos de cuya producción se obtiene el caldo calificado bajo la denominación Jerez-Xerez-Sherry. Es un sector muy afectado por la superproducción, por lo que el éxito de este plan es necesario para salvar la crisis. Los últimos datos muestran que se ha conseguido el objetivo marcado de desenganchar casi 5.000 Has. El desenganche ha sido proporcional a las diferentes zonas de cultivo, Jerez superior y resto. Aunque tal vez ello ha sido el factor que ha permitido lograr el pacto, el control de la calidad de la uva que exige la denominación de origen se hubiera facilitado con una permanencia de la vid del Jerez Superior, eliminando la más moderna de otras zonas.

Sin embargo, este plan no supone el arreglo de todos los problemas, sino únicamente un primer paso en esa dirección. Una cuestión importante es el destino futuro de las superficies agrícolas desenganchadas. La dificultad de encontrar cultivos alternativos, que no sean los tradicionales de secano, puede provocar que la reconversión del sector del vino se convierta en un simple traslado del problema.

El subsector ganadero:

La producción ganadera de la provincia supone el 20% de la producción agraria total. Destaca el ganado bovino (Cádiz es la primera provincia andaluza y octava de España en ganado vacuno), tanto para la producción de carne como de leche. Esta última se encuentra en difícil posición debido a los grandes excedentes comunitarios en productos lácteos, al bajo rendimiento por cabeza obtenido (menos de un 50% de la media nacional) producto de la escasez de pastos naturales y baja renovación tecnológica. Ello es debido a una excesiva atomización del sector, abundando las 0pequeñas explotaciones regentadas por ganaderos con escasa preparación y recursos económicos.

El sector de ganadería extensiva de carne es, por el contrario, muy competitivo. Se han realizado grandes esfuerzos de mejoras genéticas introduciendo razas extranjeras e importando tecnología. Como aspecto negativo cabe citar la carestía de los piensos para el ganado, producto de una falta de coordinación entre la agricultura y ganadería.

EL SECTOR AGROINDUSTRIAL

El principal desarrollo industrial de la ciudad de Jerez ha venido propiciado por la industria agraria. Concretamente cualquier análisis de la segmentación industrial del municipio revela la enorme proporción que la industria del vino supone para el empleo industrial. Según datos del Censo de Locales de 1.989, la industria vitivinícola supone directamente más de un 30% del empleo del sector secundario (incluyendo construcción). Añadiendo el conjunto de actividades directamente relacionadas como la industria del vidrio, papel y artes gráficas, corcho y embalajes de madera se supera el 47%. Es más, es en estos sectores mencionados donde se ha alcanzado una cierta dimensión de empresa, quedando reducida la presencia industrial a pequeñas actividades dirigidas exclusivamente al mercado local.

La situación es, pues, de un monocultivo industrial con el agravante de que se trata de un sector que atraviesa una profunda crisis y cuyas expectativas son de estancamiento, cuando no de retroceso.

A continuación, se pasa revista a los principales subsectores jerezanos: el sector bodeguero, azucarero y otros pequeños desarrollos agroindustriales.

En primer lugar, histórica y económicamente, se encuentra la industria vitivinícola, que ha hecho mundialmente famoso el nombre de Jerez. Ningún vino español ha tenido la repercusión internacional del vino de Jerez. Sólo recientemente se han producido intentos serios de promoción exterior con el cava catalán y los vinos de Rioja o Ribera del Duero.

El gran boom exportador del caldo jerezano se produjo en la década de los 70, triplicándose los volúmenes exportados en nada más que quince años (1.965-1.979). Ello provocó una euforia plantadora de viñas bajo el supuesto de la continuación de estos ritmos de crecimiento. La posterior caída en las exportaciones, ha generado un problema de excedentes al que se busca solución mediante el desenganche de viñas del Marco de Jerez y la recalificación de mosto.

Al margen del problema coyuntural anterior la crisis económica golpeó fuertemente al sector, que vió como un gran número de bodegas eran vendidas a grandes compañías multinacionales Este hecho aleja los centros de decisión de Jerez, al convertirse, aproximadamente la mitad de la industria bodeguera jerezana, en un sector minoritario de estas grandes compañías. Sin embargo, es un hecho que la presencia de multinacionales en el sector ha conseguido una mayor seguridad en el empleo, un incremento en la profesionalización de la gestión y una renovación tecnológica de las principales firmas bodegueras.

La segunda área de negocio lo constituye el brandy, cuyo envejecimiento se realiza en instalaciones jerezanas, pero que emplea mayoritariamente mosto obtenido en las grandes plantaciones de viñas de la meseta central, que ofertan precios muy inferiores a los del Marco de Jerez. Al contrario que el vino de Jerez, el mercado principal del brandy es nacional.

Al amparo de la industria vitivinícola surgió la industria auxiliar de la misma. Destaca en primer lugar la fábrica de vidrio Vidrieras Españolas VICASA, con cerca de 500 trabajadores, en su día la más moderna de Europa. Esta empresa ha tenido que cerrar uno de sus hornos debido a la recesión del mercado. Las instalaciones fabriles se encuentran inmersas en el casco urbano de Jerez, lo que ha producido algunos pequeños problemas medioambientales.

Otras industrias relacionadas son las artes gráficas, de calidad mundialmente reconocida, las fábricas de tapones, cápsulas y cartonajes. La industria de tapones se ha mostrado innovadora, desarrollando el tapón mixto corcho-plástico. Una posible diversificación se dirigiría al empleo del corcho como material para aislamiento o decoración en edificios, aprovechando la presencia de alcornoques en la provincia. Asimismo, destaca la industria de fabricación de depósitos de acero inoxidable por su posible diversificación a otros sectores alimentarios (zumos, lácteos, aceite, aguas minerales, etc).

La segunda gran actividad agroindustrial en el término municipal la constituyen las azucareras, existiendo tres en el área de Jerez. Esta industria se enfrenta a la disminución, ya mencionada, del consumo de azúcar en Europa, existiendo actualmente cupos de producción en los países de la CE. Las azucareras del municipio pertenecen a dos grandes compañías nacionales del sector, lo que asegura sus canales de distribución, pero aleja, al igual que en el sector del vino, los centros de decisión, que se encuentran en Madrid y Barcelona

El nivel tecnológico de las azucareras jerezanas puede calificarse como bueno, estando a la altura de los competidores europeos, por lo que el principal problema de competitividad se encuentra en los superiores precios de la remolacha, de manera que el costo de materia prima supone un porcentaje importante del coste total. El gran reto tecnológico de esta industria es la transformación del azúcar en jarabes enriquecidos de alto grado de edulcoración pero de menor aporte calórico, a partir de la isomerización de la glucosa en fructosa.

Ya de menor importancia son la industria extractora del aceite de girasol, la harinera, láctea (que ha vivido la quiebra de la cooperativa láctea La Merced) y la industria del algodón, todas presentes en Jerez, realizando generalmente transformaciones primarias.

EL SECTOR INDUSTRIAL

El segundo sector en Jerez en volumen de empleo lo constituye el sector de la construcción. Entre el sector empresarial se considera un sector capaz de un desarrollo futuro, aprovechando la reactivación económica de la provincia, el previsible desarrollo turístico de la Costa

Atlántica y las obras de infraestructuras necesarias para equiparar a Cádiz a otras regiones europeas. Para ello deberá resolver su actual fragmentación e incrementar el grado de especialización en busca de la tipología futura del sector, donde una empresa matriz coordina a otras empresas que colaboran en la ejecución de la obra.

En Jerez puede desarrollarse un tipo de industria que dé soporte a este desarrollo del sector de la construcción. En efecto, la industria auxiliar de la construcción, dedicada a la fabricación de materiales semiterminados, cuenta con una situación favorable en cuanto a disponibilidad de materias primas, existencia de suelo industrial, y proximidad al mercado. En efecto, la abundancia de áridos y arenas, la existencia de terreno propicio para actividades de este tipo y, sobre todo, la presencia de la cementera como instalación básica, son factores positivos para la implantación de esta industria auxiliar.

El área de influencia de Jerez excede del término municipal, por lo que se considerará la provincia gaditana como el mercado doméstico al que debieran acceder las empresas industriales jerezanas. De momento, y salvo los casos de la industria del vino y accesorias, el mercado de las empresas industriales se concentra en el término municipal, con un 55% de las empresas destinando más del 70% de su producción a esta zona. El resto de la producción se destina principalmente a la provincia.

SECTOR SERVICIOS

La atención prioritaria que merece el desarrollo del sector terciario no obedece a un criterio gratuito, sino que se justifica plenamente por la importancia tanto directa e indirecta que este sector tiene tanto para el desarrollo económico como para la calidad de vida en Jerez. Así, en la actualidad más del 50% del PIB del municipio y del empleo provienen del sector terciario, impulsando éste además, sobre todo en lo que se refiere a servicios financieros y productivos, el resto de los sectores económicos del área de influencia de la ciudad.

De hecho, las últimas décadas han sido testigos de un proceso visible de terciarización de la economía, debido a diferentes causas. En primer lugar, el desarrollo económico ha llevado consigo un impulso indirecto del sector terciario, como consecuencia del crecimiento de la actividad comercial en sentido amplio, así como por la subsiguiente aparición de actividades no estrictamente productivas.

En segundo lugar, el proceso de modernización de las industrias tradicionales y la aparición de nuevas formas de producción y distribución, han demandado un fuerte apoyo del sector servicios ligados a estas actividades, generando un efecto de sinergia entre los tres sectores productivos.

Por último, el desarrollo del terciario en Jerez ha estado ligado al hecho de poseer, en general, este sector menores barreras de entrada y haber podido aprovechar el tirón del desarrollo turístico de la zona. Además de ello el terciario ha mostrado un comportamiento anticíclico, convirtiéndose en el sector de crecimiento durante las épocas de crisis de los sectores primario y secundario. Sin embargo, los aspectos positivos mencionados anteriormente han producido un sector altamente fragmentado y muy dependiente de factores de carácter coyuntural.

La gran heterogeneidad del sector terciario hace difícil la generalización en aspectos como la situación de los diversos subsectores o ramas, la incidencia de la crisis o procesos de reestructuración sobre los mismos o sus perspectivas de futuro. Conviene, por tanto, desglosar el sector en sus componentes básicos:

- Servicios al consumo (comercio y restauración)
- Turismo y hostelería
- Servicios financieros

Comercio.

Tradicionalmente, Jerez ha constituido un centro comercial de primer orden en su área de influencia como consecuencia, por un lado, de su propio potencial interno y, por otro, de su efecto de atracción sobre los núcleos del interior, sobre todo en lo que se refiere a la Sierra de Cádiz. Su posición geográfica privilegiada, cómodo acceso a las principales vías de comunicación y lugar de paso turístico han ayudado a potenciar esta vocación de terciario básico.

Así, en la actualidad, y según datos del Padrón Municipal, aproximadamente un 19% de la población tiene su ocupación en el sector comercial, incluyendo hostelería, restauración y reparaciones. Excluyendo estos tres últimos subsectores, puede estimarse que más del 10% de la población activa jerezana está empleada en el sector distribución, lo que supone en torno a unas 5.000 personas. La importancia relativa del sector comercio es, por tanto, similar a la de los sectores industrial o agrícola en Jerez, tanto en términos de empleo como de aportación al PIB de la ciudad.

A pesar de la importancia del sector comercial en Jerez, diversos factores han limitado el desarrollo comercial de la plaza. La inexistencia de una consolidada clase media, la importancia relativamente menor del turismo en comparación con otras zonas y la tardía renovación de su comercio han constituido elementos limitadores de la modernización comercial.

En comparación con Cádiz capital, puede observarse cómo la dotación comercial de ambas ciudades es relativamente similar (3,3 locales comerciales en Jerez por cien habitantes frente a 2,7 en Cádiz capital), si bien con diferencias sectoriales, como es el caso de la predominancia en el sector transportes y comercio especializado en Cádiz. Así, según datos del Anuario del Mercado Español de Banesto (1990), el índice de especialización comercial por 1.000 habitantes en Jerez es en la actualidad de 4,410 frente a los 6,871 de Cádiz capital. Descendiendo al número de locales de comercio especializado, puede observarse cómo en esta última ciudad existen en la actualidad 304 establecimientos especializados, frente a los 232 existentes en Jerez, a pesar de la mayor población del término. Esta situación se produce, además, para todos los tipos de comercio (sería el caso de floristerías, tiendas de informática, ropa de niño o deportes y caza, por poner algunos ejemplos), excepto en el caso de distribuidores de automóviles, donde Jerez posee excelentes instalaciones.

Las razones de la relativamente baja especialización mencionada hay que buscarlas, por un lado, en factores de demanda como son las características sociodemográficas de la población jerezana y, por otro, en el relativo retraso que la reconversión del sector comercio ha tenido en Jerez, fundamentalmente debido a problemas estructurales. Así, la integración del comercio actualmente en Jerez es muy escasa, el nivel de asociacionismo no alcanza el 5%, la formación de los profesionales es baja y el gran número de locales en alquiler supone una barrera para las inversiones en modernización de los locales.

La escasa integración del comercio jerezano, existencia de problemas estructurales y bajo nivel profesional por parte de los propios comerciantes, determina en buena medida las características del comercio de la ciudad. Por otro lado, éste también se caracteriza por la cohabitación del comercio tradicional en ocasiones anquilosado por anticuadas formas de venta y un comercio reconvertido que, de la mano de nuevas formas de distribución, están suponiendo un elemento de modernidad para el sector de distribución en Jerez.

Turismo y hostelería.

Durante esta década se prevé un impulso del sector turístico a nivel provincial, en un contexto de crisis general del sector, articulado en torno a dos ejes principales: el litoral del Sur de Cádiz y las rutas del interior (Sierra de Cádiz). Previsiblemente, este desarrollo turístico será de carácter localizado. Las actuaciones consiguientes, impulsadas tanto desde la iniciativa privada como pública (corporaciones locales y Junta de Andalucía), es previsible que lleguen a convertir a la provincia de Cádiz en un centro de atracción turístico de primer orden.

En relación con este impulso turístico de la provincia, Jerez posee una encomiable posición geográfica -excelente disposición respecto a las rutas del interior y a la de los Pueblos Blancos en particular- y gran cercanía física al litoral, sobre todo a la Bahía de Cádiz. En relación a las rutas del interior, la situación actual permitiría que Jerez se consolidara como el centro turístico que sirviera dicha zona, si bien es necesario destacar el límite espacial que la actual red viaria establece respecto a dichas rutas. En este sentido, el paso por Jerez del eje central de vertebración de la región beneficiaría al turismo. En cuanto a la proyección al litoral, la potenciación de la denominada ruta del vino -Jerez, El Puerto, Sanlúcar, Chipiona, Rota- constituye la apertura natural de Jerez a la costa. En situación diferente se encontraría la zona de Chiclana hacia el Sur, muy alejada de Jerez por la propia estructura de la red viaria. En un futuro, la mejora del eje Jerez-Los Barrios y una buena conexión entre ésta y la red viaria costera, permitiría integrar mejor Jerez con la costa Sur de Cádiz.

La importancia del subsector se pone de manifiesto si de considera que en la actualidad supone alrededor de un 5% de la población activa de Jerez (en torno a unas 2.000 personas, según datos INE), incluyendo tanto hostelería como restauración. En este último caso, la relación con el turismo puede no ser tan directa, por lo que la importancia relativa de

éste en términos de empleo en Jerez en la actualidad podría cifrarse en un 1-2%.

No obstante, el peso relativo del turismo en Jerez ha sido tradicionalmente menor que en otros núcleos de su entorno, presentando igualmente índices de turismo más bajos que poblaciones de su entorno.

Este hecho es posiblemente consecuencia del énfasis en el modelo tradicional de turismo en Andalucía, basado únicamente en el sol y la costa y la concepción de la ciudad como un núcleo del interior, a pesar de su cercanía al litoral. De ahí que el turismo jerezano haya tenido -y siga teniendo en parte- características propias diferenciadas.

En la actualidad, el turismo de Jerez gira básicamente en torno a sus tradicionales atractivos, como son las bodegas y los caballos. Estos constituyen activos de primer orden para la ciudad bajo el punto de vista turístico, que le permiten atraer gran cantidad de visitantes de un día en circuitos turísticos y, además, le confiere un carácter único y una imagen de marca de la ciudad. Sin embargo, y aunque debe seguir potenciando estos elementos en el futuro como paradigmas de su carácter y cultura, no es menos cierto que en otros atractivos a su alcance se prestan insuficiente atención, pudiendo suponer potentes motores de desarrollo de la actividad turística. En términos generales, la situación de partida de Jerez para conseguir erigirse en un importante centro de atracción turística puede considerarse óptima gracias a las siguientes características:

- Cercanía física a la Bahía de Cádiz, con posibilidades de atraer turismo de la costa no interesado en situarse en primera línea de playa.

- Imagen exterior de marca, ligada al vino, los caballos y el circuito. Constituye el elemento fundamental de venta de la ciudad al exterior en la actualidad.

- Posibilidades de aprovechamiento de los atractivos propios de la ciudad -típicamente, bodegas y Escuela de Arte Ecuestre- para retener en Jerez a los visitantes durante más tiempo.

- Existencia de un centro histórico y monumental, como un atractivo turístico en sí mismo.

- Buena conexión a dos ejes de desarrollo turístico en la zona, como son el litoral -Puerto de Santa María y Sur de Cádiz- y las rutas de la Sierra, que configuran el eje Jerez-Ronda que permite, además, el acceso desde la Costa del Sol.

La clave del desarrollo turístico futuro radicará fundamentalmente en aprovechar al máximo todos los potenciales mencionados y en la capacidad que la ciudad sea capaz de desarrollar para abrir Jerez a la costa, constituirse como un centro cultural y de ocio, centro neurálgico del turismo del interior y lugar de atracción del turismo de negocios. Esta multifuncionalidad puede constituir la gran fortaleza de Jerez frente a otros centros turísticos, de mayor grado de especialización, pero de oferta menos completa.

Servicios financieros.

El sistema financiero es el encargado de intermediar en la transformación de un recurso básico y generalizado, como es el ahorro, a un recurso que puede ser especializado y avanzado, como es el capital productivo. Esta actividad de conexión entre ahorro e inversión es lo que otorga al sector su indudable importancia económica, por encima de su propio valor añadido y del número de empleos que genere de forma directa.

Jerez posee en la actualidad una suficiente dotación de oficinas bancarias (151 en total), similar al menos a la del resto de Andalucía, si se considera su naturaleza urbana. Su proporción de habitantes por oficina asciende a 1.200, aproximadamente. En comparación con el conjunto del Estado, no obstante, puede observarse cómo tanto la concentración de oficinas como el nivel de depósitos e inversión por habitante son sensiblemente inferiores (500.000 pts-depósitos/hab. frente a los 900.000 pts-hab. para el conjunto de España).

Respecto a la distribución según tipos de entidades de depósitos, ésta se presenta similar al del resto de ciudades andaluzas, habiéndose producido un incremento significativo de la presencia bancaria en los últimos años. Como se indicó, Jerez se caracteriza por una mayor participación de las Cajas en el sistema financiero, lo que condiciona, sin duda, la estructura de su crédito. Sin embargo, lo que posiblemente constituye el aspecto diferencial del sector financiero local es la inexistencia de cooperativas de crédito y cajas rurales, que han actuado tradicionalmente en el entorno rural andaluz como un importante soporte financiero a las actividades agrícolas. Igualmente podría concluirse respecto a la no existencia de banca industrial en Jerez, debido a la poca actividad crediticia del sector secundario.

Al margen de la importancia del sistema financiero como motor de la economía, el propio sector tiene importancia en sí mismo por el número de empleos que genera y la actividad económica directamente relacionada con él. Según estimaciones propias, el sector da empleo aproximadamente a algo menos de 500 personas, lo que supone entre un 1 y un 2% del empleo en la ciudad, cifra similar a la correspondiente a la empleada directamente en el sector turístico.

1.2.3. JEREZ Y SU RELACION CON ANDALUCIA.

Desde 1983, la Comunidad Autónoma de Andalucía ha venido realizando una serie de estudios tendentes a un mejor conocimiento de la estructura territorial de la región. Estos empezaron con la "PROPUESTA DE COMARCALIZACIÓN", al que siguió "ANDALUCÍA SISTEMA DE CIUDADES". A continuación, en 1990 se realizó el documento de "BASES PARA LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA".

En la Ley 1/94, de Ordenación del Territorio de Andalucía (LOTA), se establece la necesidad de elaborar el **Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía** como marco de referencia general para las actividades de planificación con incidencia territorial, así como para la acción pública en general. La formulación del Plan constituye una decisión del Gobierno de Andalucía **(Decreto 83/1995, de 28 de marzo)** que debe entenderse como un elemento destinado al proceso de conformación de un espacio económico y socialmente cohesionado.

En agosto de 1999 se publicó en el BOJA el **Decreto 103/1999, de 4 de mayo**, por el que el Consejo de Gobierno aprobó las **Bases y Estrategias** del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. Un documento de particular importancia en el proceso de construcción de Andalucía, desde su autogobierno, como espacio político, social y económico.

El documento de Bases y Estrategias propone el territorio como un factor de desarrollo y competitividad. En él se mantiene que la cooperación entre la ordenación del territorio y la política económica deben ser los motores destinados a equipar un espacio físico, económico y social infradotado, además de promover un desarrollo sostenible con perspectiva a largo plazo.

En definitiva se pretende una Andalucía del mañana que ha de entenderse en un escenario de plena integración, junto con el conjunto de la nación, en la U.E. y el Mediterráneo, bien conectada físicamente, cohesionada e integrada territorial y económicamente.

El modelo territorial de Andalucía apuesta por la consolidación de un sistema de Centros Regionales, entendido éste como un ámbito urbano en el que se integran cada una de las ciudades principales de la región y sus respectivas áreas de influencia.

Los Centros Regionales constituyen el primer nivel del Sistema de Ciudades, de carácter polinuclear, integrado por las áreas metropolitanas de Almería, Bahía de Algeciras, Bahía de Cádiz-Jerez, Córdoba, Granada, Huelva, Jaén Málaga y Sevilla. En un segundo nivel se situarían las Redes de Ciudades Medias, elemento básico de la organización espacial del conjunto del litoral y de las áreas agrícolas interiores, desempeñando también, en determinados casos, una función esencial en las áreas de montaña. En un tercer orden, se encuentra un conjunto de asentamientos rurales que se distribuyen por la práctica totalidad de la región, tanto asociados a esos sistemas y redes de ciudades principales y medias, como en zonas agrícolas y de montaña más alejadas y periféricas.

El crecimiento de la población andaluza a lo largo del siglo, así como el trasvase de población desde las áreas rurales a las áreas urbanas, se ha realizado en el contexto de transformación de la base productiva regional, pasando de una estructura en la que predominaba el sector agrario a otra en la que predominan los sectores servicios e industria. Este proceso ha supuesto, desde el punto de vista territorial, la concentración de población en el conjunto de las principales áreas urbanas que, en buena medida, coinciden con gran parte de las principales ciudades históricas y, a la vez, capitales administrativas de cada provincia. Las principales áreas urbanas coinciden con los nueve ámbitos territoriales de los centros regionales. El equilibrio en la distribución regional de estas áreas urbanas es un rasgo característico de Andalucía. Esto provoca un mayor equilibrio en la jerarquía del sistema de ciudades evitando problemas derivados de las deseconomías y externalidades generadas en las grandes concentraciones urbanas. Sin embargo, la no-existencia de centros de tamaño suficiente para situarse en el contexto de ciudades de primer orden internacional, redunda en un menor grado de integración y competitividad de Andalucía en la economía mundial y europea.

Jerez, quinta ciudad andaluza en número de habitantes, se enmarca dentro del Centro Regional de la Bahía de Cádiz. La consideración estratégica de Jerez como ciudad de primer nivel debe conllevar la obligación de ésta de mantener un nivel de dotaciones que corrijan las desigualdades y los desequilibrios de bienestar y calidad de vida que den servicio a sus propias necesidades y a las de su área de influencia, destinados al aumento de parámetros relacionados con servicios básicos, servicios públicos y privados e infraestructuras urbanas, el déficit de viviendas, la mejora de las condiciones del medio ambiente urbano y rural, así como una efectiva puesta en valor de atractivos y singularidades del lugar.

Se considera al área jerezana como Urbana Dinámica, frente a áreas estancadas o marginales, con índices de paro muy importantes y con gran incidencia y dependencia respecto de la agricultura.

Por otra parte, Jerez se encuadra como una comarca con bajo nivel relativo de desarrollo económico y social, encontrándose sin embargo en buena situación respecto al periferismo geográfico y económico, al hallarse dentro de lo que se podrían denominar "ejes económicos", con potencialidades grandes en cuanto a recursos naturales y situación geográfica estratégica.

1.2.4. JEREZ EN LA BAHÍA DE CÁDIZ.

La provincia de Cádiz, cuenta con una amplia red urbana y a su vez excepcional y en ella son claramente perceptibles tres áreas claramente diferenciadas tanto por razones geográficas, como físicas y económicas.

Al Sur se localiza la comarca del Campo de Gibraltar estructurada en torno a la Bahía de Algeciras. Puede decirse que de una u otra forma la historia y configuración actual de la aglomeración urbana son un producto de las relaciones con Gibraltar. La importancia estratégica de esta zona como núcleo de comunicaciones es transcendental pues en su ámbito se produce la comunicación natural entre dos mares (Mediterráneo y Atlántico) y dos continentes (Europa y Africa).

Al Este de la provincia se extiende el conjunto de pueblos de la comarca de la Sierra de Cádiz -los pueblos blancos-. Su peso económico es el menor de las otras dos zonas de la provincia, aunque se puede afirmar que existe una clara homogeneidad en sus condiciones socio-económicas y morfológicas. Su economía se basa fundamentalmente en la agricultura, ganadería, artesanía y de forma todavía tímida en el turismo interior.

Por último,la aglomeración urbana de la Bahía de Cádiz-Jerez, como se le denomina en el Sistema Urbano Andaluz está constituida por una parte por la Bahía de Cádiz y la forman los municipios de Cádiz, Chiclana, Puerto de Santa María, Puerto Real y San Fernando.

Se trata de un espacio de antigua y profunda urbanización probablemente debida a su excepcional situación geográfica y a las condiciones favorables del medio físico para el desarrollo de todo tipo de actividades vinculadas al mar, y por otra parte en el área central de la provincia, la más amplia y llana, esta ocupada por la campiña y cuya referencia indiscutible es la ciudad de Jerez, ligada históricamente al campo, tiene una economía fundamentalmente agrícola y ganadera, con una presencia notable en el sector agroindustrial y con un, hasta ahora, incipiente sector servicios.

Colindando con gran parte del termino al norte y al este y rebasando el ámbito puramente provincial, se encuentra la Mancomunidad de Municipios del Bajo Guadalquivir, que une a un amplio número de pueblos agrícolas situados a lo largo del valle y marisma de este río.

Nuestra ciudad, por su especial localización, se conforma como un importante enclave geográfico y resultando imprescindible nudo de comunicaciones de todas las comarcas antes descritas.

Pero a su vez y por razones de proximidad y complementariedad, está llamada a representar un papel sustantivo dentro del área metropolitana común, junto con la Bahía de Cádiz. El sistema Bahía de Cádiz-Jerez forma una aglomeración urbana que no presenta la convencional estructura de centro y corona, sino que tiene un carácter polinuclear.

La configuración administrativa de esta aglomeración puede resultar vital para que el importante corredor de infraestructuras de comunicaciones que vertebran el área se vea notablemente potenciado y la realidad administrativa se acerque a la realidad del funcionamiento de los ciudadanos.

1.3. JEREZ Y SU CENTRO HISTÓRICO.

1.3.1. LA TRAMA RESIDENCIAL

La Trama Parcelaria.

Es difícil sacar conclusiones lineales sobre la trama parcelaria del Centro Histórico de Jerez.

Si bien la forma de agrupación viene a ser casi unitaria, pues en todo el Conjunto Histórico se articula en manzanas de edificación cerrada, que no deja espacios interiores libres, en la cuestión de tamaño por ejemplo, es difícil encontrar ciudades españolas con un mayor abanico de posibilidades.

Desde las pequeñas parcelas de viviendas populares, cuyos patios se suceden y comunican subdividiendo la propiedad económica o de uso de los mismos, hasta los grandes complejos bodegueros, las tipologías parcelarias acusan la construcción de casas y palacios, renacentistas y barrocos, y la nueva riqueza decimonónica que amplió el censo de casas-palacio y vio nacer una arquitectura burguesa de viviendas de propiedad horizontal, al tiempo que veía el desmembramiento de grandes parcelas conventuales, producto de la desamortización de Mendizábal.

Esta oleada de reformas en la ocupación del suelo, no se ciñen a ámbitos específicos ni, menos aún, tienen delimitaciones espaciales que resulten claramente identificables.

En realidad, cada época actuó sobre el común de la ciudad, con unas ciertas referencias zonales, pero salpicando con sus decisiones a todo el conjunto.

Así, sobre una trama heredada de la tradición musulmana, con callejas tortuosas y estrechas, a las que se adaptaban parcelas de traza compleja, la sociedad cristiana empieza a construir ocupando huertas y espacios libres en una ciudad que, por su tamaño, no había alcanzado un alto grado de colmatación cuando fue conquistada.

Las zonas de actuación preferente de la nobleza, parecen ser las que centran los focos de actividad, la Plaza del Mercado y la que actualmente llamamos de la Asunción. Ejemplos de esta actividad, el Palacio de Riquelme, la Casa de los Dávila, el Cabildo Viejo, etc.

Al tiempo, la judería, en el espacio comprendido entre la Iglesia de San Dionisio, la Puerta de Sevilla y la actual calle Larga, cuenta también con propiedades mayores y una trama más esponjada que el resto de la Ciudad.

Posteriormente, en la época barroca, se edifican casas y palacios, que utilizan una parcela mayor de lo habitual. Se abren preferentemente a las principales vías de comunicación, buscando un concepto de calle más recta y con perspectivas más profundas. Sus favoritas parecen haber sido, Lancería, Larga, Porvera, Ancha y Lealas, en la envolvente de la ciudad amurallada; Arcos y Medina, en los caminos de comunicación con el exterior y la zona cercana a la Puerta de Sevilla y la Plaza del Arenal, tanto dentro del recinto murado como fuera de él, especialmente en el ámbito de la Iglesia de San Miguel y las calles Corredera y Caballeros.

No hay que olvidar sin embargo, las transformaciones que se llevan a cabo en la zona de Santiago, donde, intramuros, surgen todavía el Palacio Pemartín, la Casa López-Carrizosa y la de Campo Real, por citar los ejemplos más destacados.

Ya en el Siglo XIX, sucede la gran invasión. Las bodegas de Domecq asientan un primer núcleo junto a la Puerta de Rota y se extienden a lo largo de la muralla, primero hasta la calle Muro y casi hasta la Puerta de Santiago, y luego llegando hasta el Arco del Arroyo, envolviendo el Convento del Espíritu Santo, del que absorben el claustro grande.

Igual sucede con González Byass, al otro lado de la vaguada que ocupa la Calzada del Arroyo. Nace a los pies del Alcázar y se extiende, en arco, entre éste y la Catedral, para bajar luego la colina hasta el cauce de Cuatro Caminos y la Ermita de Ntra. Sra. de Guía.

No hay nuevas parcelas. Todo se hace un continuo en el que desaparece cualquier vestigio de trama. Las dos bodegas juntas ocupan casi la misma superficie que la mitad de la ciudad antigua. Y, mientras tanto, al norte y al este, Garvey, Díez Mérito, Harveys, Williams & Humbert, Palomino y Vergara, etc., hacen crecer la ciudad no sólo en función de sus propios edificios, sino haciendo de motor de nuevas ocupaciones que, en cuanto a lo residencial, no se diferencian

demasiado de una tipología típicamente andaluza de vivienda adosada de una o dos plantas, con patio interior, pero que comparten sus usos con una actividad complementaria de la industria vinícola, como son los almacenes, industrias de cartonaje, de tonelería, etc., lo que da también una parcela atípica, cuyos mejores exponentes se hallan entre la calle Zaragoza y Plaza de Toros y la calle Clavel.

En tiempos ya muy recientes, se han unido intervenciones que podríamos llamar desarrollistas, como las que han transformado la Plaza del Progreso o el fondo norte de la del Arenal, junto con el antiguo Compás de San Francisco, con otras como la construcción de un complejo residencial en contacto con la Iglesia de la Compañía y Colegio de San José, que, si bien han obedecido a diferentes ideas y criterios urbanísticos, en cuanto a trama parcelaria han tenido resultados bastantes similares, enterrando la fragmentación, que todavía se debe pretender mantener.

1.3.2. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.

A tan amplia gama de tipologías parcelarias, corresponde una amplia gama de tipologías edificatorias. Sería lo mismo decirlo al revés y quizás más justo, pues ha sido la implantación de nuevas tipologías edificatorias la que ha propiciado las mayores divergencias de la trama parcelaria.

En el trabajo se ha detectado una gama de tipologías edificatorias que se transcribe a continuación.

- POPULAR
- CIVIL O RESIDENCIAL
- BURGUESA
- PALACIEGA

TIPOLOGÍA POPULAR

Es la residencia que crece al socaire de las necesidades del programa de vivienda, forzado a menudo por una realidad social que no permite más interpretación que la primaria del cobijo.

Se hace difícil leer otra organización que la emanada de la superposición de necesidades, tanto en planta, fragmentación y ocupación de todo el parcelario disponible, como en altura, donde la relación de volúmenes llega a crear conjuntos de gran interés compositivo y organizativo.

Cabe diferenciar los elementos construidos con técnicas ancestrales, que aun con materiales humildes, resultan válidos, por lo general, para la función a la que sirven, de los elementos que, por lo deleznable o inapropiado de los materiales, deben de ser sustituidos o suprimidos.

Características

- Una o dos plantas.
- Composición de fachadas simple e irregular, sin ejes sistemáticos de alineación o simetría.
- Cubierta de teja curva. Azotea en parte del edificio.
- Patios de reducidas dimensiones y traza irregular, formado por vacío de la edificación más que por acto consciente.
- Ornamentación ausente o por elementos superpuestos.

Subtipos:

A) Un patio: distribución radial.

B) Patios encadenados: Distribución lineal.

TIPOLOGÍA RESIDENCIAL

Residencias que crecen al amparo de un concepto permanente de agrupamiento. Guarda una cierta coherencia con los vecinos, manteniendo como constantes ciertas variables como son la altura, ocupación de parcela, tipo de cubierta etc. ... llegando en algunos casos a extenderse esta sincronización a parámetros tan personales como la textura, materiales y colores.

Su organización interna es simple y obedece a estereotipos comunes, que se basan en el patio central o trasero. Cuando la parcela es grande, la tipología se puede desdoblar en varios patios, adquiriendo la escalera un carácter vertebrador del conjunto.

Características

- Dos o tres plantas como máximo.
- Composición de fachada según ejes de alineación esquemáticos.
- Cubierta más frecuente, la azotea.
- Patio de trazado geométrico y dimensiones proporcionadas en planta y altura.
- Ornamentación sencilla.

Subtipos:

A) Patio único: Variaciones reconocibles en la posición de la escalera.

B) Varios patios: Preponderancia de la posición de la escalera como enlace.

TIPOLOGÍA BURGUESA

Residencia con carácter específicamente urbano. Esta especificidad viene dada, tanto por su carácter de asociación con los colindantes, como por su decidida voluntad escenográfica y de representación en la ciudad. Su fachada suele representar un delicado equilibrio entre su sentido de grupo, representado en los enlaces de cornisas, similitud en los ritmos de hueco y macizo, igualdad de altura total, etc. y su individualidad, representadas por ornamentación y la acentuación de ejes de simetría e hitos en la portada y la coronación, como representantes de su propia personalidad.

Se organiza en torno a un patio principal o, según el tamaño de la parcela, a varios de diferentes significado.

En los elementos del XIX, acostumbra a contemplar una distribución horizontal de la propiedad, en cuyo caso, los elementos comunes o de circulación, como fachadas, zaguanes, patios y escaleras, suelen haber sido realizados con especial cuidado en cuanto a su diseño.

Características

- Dos o tres plantas, más ático de servicio.
- Patio porticado, normalmente centrado. Acceso por uno de los ángulos del patio.
- Fachada compuesta y decorada con criterio de diseño según la época. Portada trabajada, rematada por balcón y guardapolvos.
- Cubierta de azotea en la mayoría de los casos.
- Ornamentación variada, destacando el uso de la piedra en impostas, zócalos y molduras.

Subtipos:

A) Un solo patio.

B) Varios patios de diferente entidad o categoría:

1) Permanencia de la estructura de uso (unifamiliar)
2) Redistribución (multifamiliar).

PALACIEGA

Son elementos completamente individualizados en su entorno urbano, tanto por su calidad ornamental y riqueza de materiales, como por la voluntad decidida de significación de la propia personalidad, que les lleva, a veces, a romper con la trama o sus alineaciones y colocarse de forma exenta o ajena al ámbito que los rodea.

Su propia individualidad les da un carácter casi ajeno a una consideración tipológica y los incluye, lisa y llanamente, entre los elementos singulares de la ciudad.

Características

- Dos plantas, absorbiendo una entreplanta de servicio.

- Fachada de composición culta según la época.

- Patio central porticado de bellas proporciones y riqueza de materiales, que adquiere junto con la disposición y trazado de la escalera, gran importancia en el edificio. Suele existir jardín íntimo en la parte trasera o lateral del edificio. Existencia de cochera integrada en el edificio o en pabellón aparte.

- La riqueza y estilo de la ornamentación hace que estos edificios destaquen de los de su entorno, si bien es frecuente un mayor énfasis ornamental en el patio que en las fachadas, alguna de las cuales alcanza una sobriedad solemne.

LOS EDIFICIOS BODEGUEROS

Se trata de una tipología de carácter industrial atípica en otras ciudades españolas, pero fundamental en Jerez. Las grandes dimensiones de sus fábricas y especificidad de su diseño hacen difícil una adaptación para otros usos distintos del que los promovió. Sin embargo los elementos de pequeñas dimensiones (relativas) conviven en estado de semiabandono con los complejos de grandes edificios donde se agrupan elementos de muy diferentes épocas e interés.

Su conservación supone un problema de entidad, ya que su abandono puede producir rupturas insalvables en la trama urbana.

Son edificios de una planta de gran altura, con estructura de pórticos continuos, con arquerías o sin ellas, y cubiertas a dos aguas resueltas con teja curva.

Las fachadas alcanzan gran rotundidad por sus dimensiones y están decoradas con molduras y elementos seriados. Los huecos suelen estar rematados por dintel en arco de medio punto y cerrados por cerrajerías ornamentales.

Subtipos:

A) Implantación individual. Se puede dar incluso cuando existe un conjunto de naves pero asentadas de forma individualizada.

B) Implantación pareada con patio/almizcate intermedio.

C) Implantación agrupada. Cuenta con elementos de engarce entre los edificios y organización del espacio, como pueden ser: patios, jardines, plazoletas de distribución, complejo con villa residencial o edificio administrativo, etc.

Edificación de tamaño pequeño o medio unida a vivienda palaciega que responde al período en que la industria bodeguera tenía una estructura familiar. En muchos de estos casos la nave es de dos plantas, dedicándose la superior a granero.

Por su cantidad, por sus dimensiones, por sus agrupaciones y por la heterogeneidad de los elementos que componen sus complejos o grupos de edificaciones, así como por el impacto que tienen sus grandes muros, opacos a la relación urbana y social, el tema de la conservación o tratamiento de las bodegas fue objeto de un estudio en profundidad dentro de la redacción del PGMO vigente.

Se puede decir que todas las bodegas de interés, asentadas en el recinto del Conjunto Histórico han sido incluidas en el Catálogo del Plan General Municipal de Ordenación vigente.

Para garantizar su conservación hay que plantearse la evolución de esos complejos o naves bodegueras. Es necesario pulsar la tendencia del sector en cuanto a los usos y colegir tensiones en cuanto al abandono de partes o elementos sustanciales del mismo.

Hay zonas donde este proceso de abandono se está dando de forma generalizada. Puede ser por su situación convertidas ya totalmente en zonas residenciales, cuyos nuevos edificios en altura, impidan la aireación adecuada de las bodegas, o cuya concentración de piedra, hormigón, ladrillo y asfalto, reduce drásticamente la humedad ambiental necesaria o provocan aumentos de temperatura en el microclima interno durante las épocas de verano.

También puede ser, una cuestión de tamaño de las naves y de accesibilidad, lo que haga no rentable el mantenimiento de bodegas que formaron parte de industrias pioneras del sector.

Lo cierto es que hay unas ciertas tensiones, que conducen al abandono del uso en muchos edificios, entre los que se podrían destacar naves de pequeño tamaño en el sector norte, en la calle Muro, o en el interior del casco, o bien, los de la zona cercana a la estación de ferrocarril, donde según planteamientos de algunas de las firmas bodegueras más importantes, resulta imposible mantener las condiciones de crianza adecuadas.

En tercer lugar, existe un problema específico en cuanto al reciclaje o reutilización de estas estructuras.

Lo heterodoxo de sus formas y tamaños, su diseño, tan específico para la función para la que fueron creados, hace que su adaptación sea difícil y compleja, cuando no imposible, para muchos usos.

1.3.3. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

Como se verá, el casco histórico heredado cuando se hizo cargo de la gestión municipal la primera corporación democrática, presentaba un acuciante déficit de equipamientos. A lo largo de los últimos 21 años, la corporación municipal ha hecho un singular esfuerzo en dotar al centro histórico tanto de los equipamientos necesarios para la correcta atención a su población residente, como de establecer otros destinados a la generalidad de la ciudad, a fin de que actúen como elementos dinamizadores y generadores de actividad.

En el presente apartado se intenta hacer un análisis de los equipamientos entendidos como sistemas y no de forma individual, con objeto de establecer su correcto funcionamiento o sus carencias.

SISTEMA ASISTENCIAL Y ASOCIATIVO

La asistencia sanitaria en el centro histórico está, a nuestro entender, cuantitativamente resuelta por parte de la autoridad responsable (S.A.S.). Existen tres ambulatorios bien distribuidos espacialmente, uno de carácter más central y mejor dotado (San Dionisio) y otros dos más pequeños y en situación más periférica.

Los dos centros más pequeños adolecen de ciertas comodidades y, fundamentalmente no tienen resuelta correctamente la accesibilidad para personas con minusvalías o limitaciones físicas.

Existen también centros asistenciales diversos destinados a mayores, deficientes físicos y mentales, transeúntes, toxicómanos, mujeres maltratadas, etc., aunque la diversidad de organismos, congregaciones y asociaciones que los regentan, así como su dispersión espacial no propician una adecuada coordinación y complementariedad.

Por último, aunque Jerez no se destaca por su predisposición social al asociacionismo, funcionan un cierto número de asociaciones de carácter social o cultural que se han instalado en esta parte de la ciudad por cuestiones históricas y de centralidad. En su mayor parte estas asociaciones tienen un carácter privado y no cuentan con muchas ayudas de administraciones públicas.

SISTEMA DOCENTE

La red de centros docentes repartida por el centro histórico se puede considerar suficientemente dotada para la población actual y dentro de las enseñanzas que podríamos denominar tradicionales.

En cuanto a Primaria y Enseñanza Secundaria Obligatoria hay suficientes plazas ofertadas aunque hay que señalar que casi la mitad de los centros son privados sujetos a concierto con la autoridad educativa.

En cuanto a Formación Profesional sólo existen dos centros de carácter privado y con una oferta educativa bastante limitada.

La enseñanza universitaria se encuentra representada por la Escuela Universitaria de Estudios Empresariales repartida entre dos edificios con carácter provisional hasta su definitivo traslado al Campus Universitario de nueva creación, y por la Fundación Universitaria situada en el Edificio Díez Mérito. En este último centro se imparten las enseñanzas de Turismo, Graduados Sociales y Trabajo Social.

Quizá donde existe una oferta más escasa es en cuanto a escuelas infantiles y guarderías, especialmente las que por su horario amplio permiten su utilización en el horario laboral completo. Este aspecto se considera fundamental para la posibilidad de acceso de las mujeres al mundo laboral.

Por último, señalar que dentro de la zona de carácter más comercial del centro, se localiza una considerable red de academias privadas de la más diversa índole que aprovechan el carácter de centralidad de la zona para su instalación y promoción.

SISTEMA ADMINISTRATIVO

El hecho de que la ciudad de Jerez no sea capital de provincia supone que el aparato administrativo existente no esté muy desarrollado. El peso, lógicamente, lo asume la administración municipal. En este aspecto, el Ayuntamiento de Jerez ha apostado, desde su instauración democrática, por su implantación en el Centro Histórico.

De esta forma, la mayoría de las Delegaciones y Empresas Públicas Municipales se localizan en el Casco Antiguo de la ciudad. Esto conlleva la generación de una actividad económica complementaria al servicio de los funcionarios y de los usuarios. Así mismo, esto contribuye a dar vida a la zona y a potenciar su carácter de centralidad.

En este sentido sería conveniente que las nuevas implantaciones que se pudieran llevar a cabo se localizasen en las zonas más interiores, en lugar de en las zonas que ya disfrutan de una “vida” importante tanto social como económica.

Los equipamientos administativos de carácter central o autonómico tienen una incidencia mucho más puntual y no generan un importante movimiento de personas.

SISTEMA CULTURAL, TURÍSTICO Y DE OCIO

Este paquete de equipamientos de carácter diverso, aunque relacionados unos con otros, es tratado como sistema único pues su interés radica aquí más en su capacidad de potenciación de la actividad turística, que por su servicio al ciudadano de la ciudad.

Desde el punto de vista turístico, el centro histórico cuenta actualmente con dos focos bien consolidados: por una parte las bodegas, que tras un período de desinterés a finales de los setenta, están en pleno desarrollo de sus potencialidades turísticas y, por otra parte, el complejo del Alcázar Islámico, que tras un largo proceso de restauración (aún no concluido en su integridad) se está convirtiendo en elemento dinamizador desde el punto de vista monumental. En menor medida tienen gran importancia el Centro Andaluz de Flamenco, el Museo Arqueológico y el Museo de Relojes (actualmente cerrado por obras de reforma).

Existe otro foco turístico importante que es el patrimonio monumental de la ciudad formado fundamentalmente por templos y conventos, la mayoría de ellos de época medieval. Sin embargo, su aprovechamiento es muy limitado al estar muy limitadas las visitas a sus interiores (sólo en horas de culto).

Existen dos importantes equipamientos culturales y de ocio, que son el Teatro Villamarta y el antiguo cine de verano “Astoria”, cuya programación (fundamentalmente en cuestiones de flamenco) es una oferta turística complementaria.

En cuanto a hoteles, los existentes en el centro histórico, son en general pequeños y de categoría modesta. Su localización se centra en la zona Este, en las proximidades de las estaciones de tren y autobuses.

La oferta de hostelería (bares y restaurantes) se desarrolla fundamentalmente por la zona comercial del centro y no en los barrios con mayores valores patrimoniales y turísticos.

1.3.4. LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

En tanto que, además de libre, el espacio deba ser público, hay que decir que las existencias, dentro del Conjunto Histórico, son notablemente escasas.

Un espacio fundamental, pero heterodoxo dentro de la trama urbana, lo constituyen los Llanos del Alcázar y la Alameda Vieja que, junto con el propio espacio interior del Alcázar, forman el único ámbito que se podría clasificar de Parque o Semiparque.

El resto de los espacios libres que son o han sido en la historia reciente de Jerez son las plazas, generadas, las más antiguas, en relación con las puertas de la ciudad y en conexión con las antiguas mezquitas, convertidas posteriormente en iglesias cristianas, cuyos ejemplos más significativos son la del Mercado o la de La Asunción; otras, a través del tratamiento de espacios que se dio en el Siglo XVIII a aquéllas que se extendían inmediatas a los accesos en el exterior del recinto murado, es el caso de las Plazas de Aladro y la Alameda Cristina; y otras, en el siglo pasado, cuando la desamortización de iglesias y conventos, permitió una reutilización de los solares de estos últimos y la creación de espacios públicos interiores, es el caso de la Plaza del Banco, o la del Progreso.

Plaza del Arenal, Plazas de la Asunción, Plateros y Yerba. El Compás de San Francisco

Son espacios generados históricamente en relación con una puerta de la muralla, en este caso la Puerta Real.

Cerca de las puertas y en torno a las mezquitas que se erigían en sus proximidades, en las ciudades musulmanas se abrían espacios que habían de servir como sitios de relación y de mercadeo. Es, en este caso, el espacio generado en torno a la Iglesia de San Dionisio, que vino a sustituir a la antigua mezquita y que, con la evolución urbana, acabó generando un espacio múltiple, el de la Plaza de la Asunción, frente a la puerta de la Iglesia, al sur de la misma; el de la Plaza de Plateros, al pie de la Torre de la Vela o Atalaya, hoy Torre de San Dionisio; y el de la Plaza de la Yerba, más retirada al oeste, que supone el punto de enlace con el eje que conduce a la puerta de la muralla (la calle Consistorio).

Fuera de ésta, inscrita dentro de las tipologías habituales de espacios de relación generados en la antesala de la puerta principal de la ciudad, la Plaza del Arenal constituye uno de los elementos claves de la ciudad de Jerez. No sólo constituye la plaza de mayor tamaño e importancia, sino que se configura como nexo de unión entre espacios inmediatos de gran interés, como las mencionadas Plaza de La Asunción, Plateros y Yerba, en el interior del recinto murado, el Alcázar y su espacios alrededor, en la dirección sur, y el Compás de San Francisco, en la dirección este.

También sirve de punto de partida o llegada de caminos de tanta importancia como el de Arcos de la Frontera y el de Medina Sidonia, en el que se asienta La Cartuja de Nuestra Señora de la Defensión.

Se convirtió, por último, en pivote urbano de comunicaciones y relación entre la ciudad primitiva y el barrio de San Miguel, cuya importancia urbanística y económica atrajo hacia esta zona de Jerez lo que hoy se puede considerar el centro comercial.

El Compás de San Francisco ya no existe, ocupado su espacio por edificios intrusos. En el lugar del claustro del convento fue construido un mercado, que mantiene una actividad en cierta medida histórica y que ha dado motivos para recuperar parte de la entidad del espacio.

Es pues una plaza, la del Arenal, generada en la parte exterior del recinto murado, rodeada por los conventos de San Francisco y San Agustín, con fuerte protagonismo en las relaciones entre el barrio más pujante de la ciudad durante varios siglos y punto de enlace de los caminos que parten hacia el Norte, Sur y Este.

De ella se conoce también su protagonismo como espacio receptor de festejos, como ferias y corridas de toros, que comparte en alguna medida con el vecino Compás de San Francisco y esporádicamente con los Llanos de San Sebastián y Santo Domingo, en las proximidades del Convento del que toman nombre estos últimos.

La plaza del Mercado

Su génesis es similar a la de las Plazas de la Asunción, Plateros y Yerba, en las cercanías a una mezquita, cuyo lugar ocupó posteriormente la Iglesia de San Mateo y cercana a una de las puertas de la muralla que, en este caso, se trata de la de Rota.

Las referencias globales parecen indicar que funcionó como lugar de acopio y depósito de alimentos, según esquema de tradición musulmana, y su nombre acompaña referencias históricas de su funcionamiento como lugar de mercado.

En 1542 construye en ella un palacio renacentista D. Hernán de Riquel, caballero veinticuatro de Jerez, cuya importancia en la ciudad fue grande y que tuvo otras posesiones en este sector de la ciudad, así como capilla y enterramiento en la vecina Iglesia de San Mateo.

La amplitud de su espacio, su ligera inclinación que realza el dominio del Palacio y su relación visual con la mole de la Iglesia de San Mateo, así como su conexión con las muy próximas Pza. de San Lucas, con la iglesia parroquial de su nombre; Pza. de Benavente, donde se alzan la Casa del Marqués de Campo Real y la de los Dávila, y con la Casa Domecq de la Riva y las bodegas de Domecq, que la conectan con la Puerta de Rota a través de la calle San Blas, hace de éste uno de los espacios más bellos y sugerentes de la ciudad, necesitado, eso sí, de reciclar las intervenciones que en el rincón de la cerca formado por la calle Muro y la Ronda del Caracol, supusieron un grave deterioro y aislamiento para todo este rincón de la ciudad.

Plaza de Aladro, Alameda Cristina, Plaza del Mamelón, Plaza de Rafael Rivero

Se repite el esquema por tercera vez aunque, al igual que la Plaza del Mercado supone una variante respecto al grupo de espacios que se han descrito en torno a la Plaza del Arenal, por no tener una correspondencia en cuanto a los espacios generados en el exterior de la cerca, en este caso la variante se da en sentido contrario, teniendo mayor importancia los espacios exteriores a la muralla que los que han permanecido en el interior de la ciudad.

La puerta de la muralla es en este caso la de Sevilla. La mezquita cercana a ella fue sustituida por la iglesia de San Marcos.

Muy cercana a ella como espacio inmediato a la Puerta de Sevilla, en el interior, se encuentra la Plaza Rafael Rivero. Como espacio público tiene un gran valor tanto arquitectónico como social y de encuentro.

Lo que le da su valor histórico es la espléndida edificación que acoge y que no sólo llena la plaza, sino que se extiende hacia la vecina San Marcos, aunque por desgracia dos casas han caído, en tiempos recientes, víctimas de su propia ruina, y hacia la calle Tornería.
En el exterior, frente a la puerta de la muralla, se alza el Convento de Santo Domingo, núcleo gestante del tercer arrabal extramuros, junto con los de San Miguel y Santiago. Junto a él existían, en el XVIII, los denominados Llanos de Santo Domingo y San Sebastián, coincidentes con lo que hoy son la Alameda Cristina y la Plaza Aladro, respectivamente. Estos espacios fueron alabados por los viajeros del siglo XIX, por lo que suponían de acceso a la ciudad ordenado y ajardinado.

Como acceso siguen conformando un espléndido marco, donde el paso entre la ciudad moderna y el casco histórico es evidente y alcanza una expresión de dignidad y belleza inequívocas.

Plaza del Banco

Llamada hasta hace poco Plaza General Primo de Rivera, forma, junto con la vecina Plaza del Progreso, las dos únicas plazas rectangulares de formación relativamente moderna. Al contrario que la mencionada Plaza del Progreso, cuya edificación ha sido alterada o sustituida en un altísimo porcentaje, conserva, la del Banco, una edificación de carácter estimable, presidida por el edificio que acoge hoy la Biblioteca y Archivo Municipal y da nombre a la plaza por su uso primitivo.

El espacio urbano proviene de la desamortización del Convento de San Cristóbal, en el siglo XIX.

Plaza del Arroyo

Se trata de una plaza atípica, que confunde su trazado con el de la calle Arroyo, que parte del Arco del mismo nombre, abierto en la muralla durante el Siglo XVI, y es prolongación de la Calzada del Arroyo, que discurre fuera de la cerca musulmana.

La plaza tiene forma alargada y prácticamente triangular, con una configuración que corresponde a una calle que se va ensanchando. Su fondo está cerrado por el Palacio Bertemati, espléndido edificio dieciochesco, aunque el eje de la calle Arroyo continua por la calle José Luis Díez. Junto al Palacio de Bertemati se halla el también Palacio de Puertohermoso, del Siglo XIX y menor valor que el anterior.

Al otro lado de la plaza, junto al vértice del triángulo, surgen primero las escalinatas y después, alzándose imponente, la Catedral de El Salvador.

La suma de espacios y la traza que mantiene el aire de los espacios cercanos al discurrir de una corriente de agua, le da un gran contenido visual y mantiene un vestigio histórico cuya conservación requiere una gran delicadeza.

Desgraciadamente, las agresiones dentro de su ámbito son muy fuertes. Ya en la Calzada del Arroyo, en la parte exterior a la ciudad amurallada, la Gran Bodega de González Byass, con bóvedas diseñadas por Eduardo Torroja, tiene un volumen inadecuado para su ámbito. Al otro lado de la Calzada, un grupo de viviendas insertado en el polígono que acoge a las bodegas de Domecq, desentona fuertemente de su ambiente, tanto por su volumen como por la índole suburbial de su construcción.

Más al interior de la plaza se levantan edificios modernos, que han sustituido a los anteriormente existente. Destacan, por su impacto negativo, el que queda enmarcado entre las calles Espíritu Santo y Pelayo, que ha roto el ritmo parcelario y de fragmentación de fachadas, y el que se alza en la esquina de la calle Aire, con presencia en el mismísimo atrio escalonado de la Catedral, por su altura y tipología edificatoria.

Queda por fin reseñar, en este aspecto, la presencia aplastante que ejercen sobre el Palacio Bertemati la mole del Ambulatorio y la del edificio de la ONCE, en la Plaza Luis Braille.

Plaza de las Angustias. El Ejido

Originaria del siglo XIX, se abre como espacio urbano muy relacionado con la antigua ermita humilladero, que le da nombre y que fue convertida en iglesia durante el siglo XVII.

Mantiene también relación con el Convento de la Trinidad, cuya iglesia tiene portada y atrio a la plaza, y con El Ejido, espacio libre de uso público, a espaldas de la ermita, transformado por completo al construirse en él la Estación de Ferrocarril de Pequeña Velocidad, que tan decisivo impulso había de dar a la industria vinícola.

La plaza mantiene una buena presencia edificatoria con edificios catalogados en sus frentes Norte, Sur y Este. El frente Oeste está ocupado por un edificio de oficinas completamente fuera de contexto, por parcela, volumen y textura.

En el frente Sur, en la parte más alejada a la iglesia de las Angustias, se levantan también algunos edificios que han roto el ritmo edificatorio.

La ocupación mencionada de El Ejido, construyendo en él la Estación del Ferrocarril de Pequeña Velocidad que había de conectar la ciudad con los puertos de la Bahía de Cádiz y dar salida franca a la producción de vinos, supuso un gran impulso urbano y la decisiva atención que por esta zona de la ciudad ponen las fuerzas económicas e industriales.

Previamente, según la cartografía histórica conservada, El Ejido era un espacio de expansión donde se pretendió construir nuevos cuarteles para la ciudad. Posteriormente a su ocupación, los edificios lo colmatan y la collación de San Miguel, se escinde, separándose de ella la que hoy se denomina Madre de Dios, en torno al convento del mismo nombre.

Ya en este siglo, construida la Estación de Ferrocarril de la línea Madrid-Cádiz, se suprime la primitiva, y su espacio es ocupado por la Estación de Autobuses y otros edificios tanto residenciales como de uso terciario, todos de gran altura, que conforman un espacio descontextualizado.

1.3.5. SISTEMA VIARIO

Jerez ciudad queda ajena a los grandes tráficos nacionales que bordean la ciudad, quedando en una especie de bolsa, sin las perturbaciones que esto le acarrearía.

El foco origen del viario interno lo constituye el recinto murado, dentro del cual las relaciones viarias y de circulación son tan de otra escala que se escinden de la trama que podríamos llamar fundamental o estructurante.

La coincidencia del límite del Recinto Intramuros y el primer anillo de la trama fundamental es realmente grande. Completa en lo que se refiere a los bordes Sur y Oeste; parcial, pero con claras relaciones entre una y otra, en Norte y Este.

Los límites del Conjunto Histórico en sus diferentes sectores (barrios de San Miguel, Santiago, Intramuros...) han venido a apoyarse, en este sentido, en elementos claros de la trama urbana que han constituido históricamente elementos de borde y salida, o han venido a confirmar los existentes al nacer la necesidad de crear vías rápidas fuera de una trama urbana que no podía asumirlas.

La otra, que funciona con una génesis de relación inversa, es que, dando por buena la configuración del Recinto Intramuros, en relación con la evolución de la ciudad, ésta ha necesitado generar vías de circulación exterior a ella y, más en concreto, en sus bordes, porque en su interior no había espacio o ejes suficientes para soportar el aumento de volumen de circulación.
Esta lectura no responde sino a la lógica de la evolución urbana, pero en el caso de Jerez es de destacar, por el tamaño de Intramuros, que la trama fundamental es proporcionalmente escasa en el interior del mismo y que el salto de utilidad entre esta trama y la de utilidad inmediata es bastante grande.

Con la concesión previa de que la trama que anteriormente hemos llamado "Fundamental" pertenece, aún siendo plenamente urbana, a una génesis y relación interurbana, analizaremos aquí, someramente, el resto de la trama viaria.

Esta tiene un carácter variado e incluso disperso, según las diferentes zonas de la ciudad, los momentos en que estas zonas se constituyeron en espacios urbanos y las variaciones que se han podido establecer posteriormente con carácter más o menos puntual.

En general y en cuanto a trama viaria se refiere, podríamos establecer un convenio para distinguir dos tipos que denominaremos con dos palabras genéricas que nos van a servir mejor para distinguirlas que para definirlas.

Una trama sería la "medieval" y la otra la "decimonónica". La trama medieval comprende el recinto murado y los núcleos más antiguos de los barrios de Santiago y San Miguel. Corresponde a una tipología típica, extendida entre las ciudades andaluzas, con trazado de calles irregulares y estrechas, numerosos adarves y dificultad actual para la circulación rodada.

Los núcleos más antiguos de los barrios de Santiago y San Miguel tienen una disposición radial, de diferente tipo (radial de forma mas pura en el caso de Santiago y mezclada con un esquema circular en el de San Miguel) que, a la vez, se apoyan de forma distinta en el viario "fundamental" pues Santiago forma uno de los núcleos de irradiación de carreteras (la del Calvario a lo largo de la calle Taxdirt; la de Trebujena, a lo largo de Barreras y Asta; y el eje, paralelo a la muralla de las calles Muro y Ancha, amen de la calle Francos que sirve de penetración en la ciudad) mientras que San Miguel corona una pequeña colina, al margen de las principales vías de circulación.

El recinto murado acoge una trama de origen musulmán, aunque bastante alterada. Las grandes dimensiones del recinto almohade permite suponer que el nivel de colmatación del mismo en el momento de la conquista cristiana era relativamente escaso, por lo que las trazas de tipología cristiana medieval y posteriores aun tuvieron tiempo de integrarse con cierta comodidad.

Al mismo tiempo, la inexistencia de antecedentes romanos hace que los ejes viarios tengan un cierto carácter balbuciente.

Estos ejes, por así llamarlos, tienen poca importancia en la vertebración de la ciudad. Podríamos apuntar aquí los dos que se presentan como más significativos.

Uno es la C/ Francos, que partiendo de la Puerta de Santiago, se dirige en dirección sureste hacia la Puerta Real, pasando por las inmediaciones de la Plaza de la Asunción y finalizando, como eje, a lo largo de la calle Consistorio. Es quizás el eje con mayor sentido de relación en la ciudad histórica, pero difícilmente se puede considerar que vertebre espacios o hitos significativos, salvo el enlace que hace entre puertas opuestas del muro.

Otro eje es el de la Calzada del Arroyo, calle José Luis Díez y calle Tornería. Enlaza también dos puertas de la ciudad, la de Sevilla y el Arco del Arroyo, y su génesis esta ligada a la vaguada que se forma en la parte más meridional del eje y al arroyo que por ella discurría. Mayor sentido, como eje, tiene su parte norte, que enlaza la Puerta de Sevilla con la de Plateros y la de la Asunción bordeando la Judería, pero tampoco se caracteriza como eje urbano claro.

Dentro de estos esquemas, la circulación de vehículos es difícil. Los ejes o semiejes que hemos citado se vertebran como "vías de penetración" que normalmente no atraviesan el recinto sino que tienden a "sacar" de él al vehículo que los utiliza.

El resto de las calles constituyen un entramado en el que el vehículo "llega", cuando puede, a su destino: residencia, comercio, taller, etc. ... pero en el que el dominio es netamente del peatón o caminante.

El análisis de la traza decimonónica, es mucho más sencillo que el de la trama medieval. Su génesis no es necesariamente decimonónica pero la configuración de la ciudad, auspiciada por el crecimiento del sector vinícola y la implantación de grandes complejos bodegueros, tienen el mayor parecido a la tipología de extensión urbana del XIX.

Además, existe una real extensión decimonónica, a través del establecimiento de la Estación de Ferrocarril, en torno a la cual se agruparon buena parte de los complejos bodegueros.

Esta traza mezcla dos elementos: una trama propiamente urbana, de grandes manzanas de edificación cerrada, de altura variable y calles fundamentalmente rectas, y otra trama de grandes espacios bodegueros que, a la vez que sujeto activo en la génesis, es hoy un elemento distorsionador en la continuidad urbana.

Todo es más accesible que en el recinto medieval, siquiera sea por las formas rectilíneas mas que por la amplitud de las vías.

1.3.6. MEDIO AMBIENTE

La ciudad como ecosistema

Las sociedades humanas se constituyen como sistemas organizados a los que se les puede aplicar algunas de las teorías y modelos ecológicos que rigen los ecosistemas naturales. En este sentido, las ciudades suelen comportarse como subsistemas en los que es posible encontrar procesos ecológicos que abarcan a la población humana, a los demás organismos vivos y al medio físico que habitan. La ciudad, por tanto, puede considerarse como un ecosistema en la medida en que mantiene unos flujos energéticos y una circulación de materiales que permiten su funcionamiento, contiene una comunidad de organismos vivos, un medio físico que se va transformando fruto de la actividad interna y un funcionamiento a base de intercambios de materia, energía e información. Su principal particularidad reside en los grandes recorridos horizontales de los recursos de agua, alimentos, electricidad y combustibles que genera, capaces de explotar otros ecosistemas lejanos y provocar importantes desequilibrios territoriales.

El modelo de intercambio de materia y energía de una ciudad es opuesto al de un ecosistema natural, ya que en éste los ciclos son muy cortos y el transporte de materia y energía es eminentemente vertical. El intercambio gaseoso, que en los ecosistemas naturales se reduce a la fotosíntesis y la respiración, en el caso de la ciudad incluiría los gases de la combustión de coches, industrias y calefacción. El funcionamiento milenario de la biosfera ofrece un ejemplo modélico de sistema que se comporta de modo globalmente sostenible. La Tierra es un sistema abierto de energía pero cerrado en materiales. Sin embargo, los ecosistemas urbanos son sistemas abiertos, ya que necesitan degradar energía y materiales para mantenerse en vida y no sólo del entorno local sino que degradan amplias áreas territoriales. De igual forma, mientras que los ciclos que presentan los ecosistemas naturales favorecen la degradación de los productos de desecho (reciclaje), los del ecosistema urbano se hacen mucho más dependientes de las entradas y salidas, llegando a ocasionar una acumulación de los residuos inutilizables.

Un último aspecto relacionado con la idea de ecosistema urbano es el que hace referencia a la especie humana y a su capacidad de influencia y control sobre el medio en que vive. Nos referimos a la calidad ambiental en la ciudad. Mediante su análisis es posible percibir el grado de cumplimiento de ciertas necesidades indispensables para el ser humano, tanto en el orden biológico-sanitario como en el cultural en su más amplio sentido.

Problemática ambiental del Centro Histórico de Jerez

Como ya se ha expresado anteriormente en otro apartado de este documento, no es posible abordar la resolución de las necesidades sociales sin reconsiderar las propias carencias y límites ambientales de los modelos urbanísticos vigentes en la actualidad, que absorben gran parte de los recursos globales y se muestran consumidores voraces de materias y derrochadores de energías y por tanto generadores de gran parte de las emisiones y desechos que se producen en el medio urbano. Todo esto hace que el concepto de sostenibilidad ambiental sea por ahora en nuestra sociedad más una entelequia que un objetivo consolidado.

Muchos de los problemas ambientales más graves y en creciente progresión en nuestra ciudad están relacionados con el sector del transporte. Este es responsable de cerca del 60% de las emisiones de monóxido de carbono, el 50% de las de óxidos de nitrógeno y de cerca del 25% de las CO_2 relacionadas con la energía; además la principal fuente de ruido proviene del tráfico rodado. Estas emisiones tienen graves consecuencias para la salud y la acidificación procedente de la circulación de vehículos daña los cultivos y bosques. Agrava mucho más este problema la dependencia absoluta que del automóvil tiene el Centro Histórico debido a su progresivo despoblamiento y al crecimiento periférico de la ciudad. Además esto conlleva un alargamiento de los desplazamientos en tiempo y distancia, con lo que el consumo de energía se incrementa de forma considerable. Por otro lado, dada la estructura y morfología urbana del Centro, con calles angostas y de escasa latitud, entrecruzadas y con alta densidad de tráfico, los problemas de calidad del aire y contaminación acústica se ven agravados por estas circunstancias.

Dos de los más importantes elementos que definen una política sostenible en materia ambiental son el agua y los residuos. El excesivo consumo de este primer elemento así como las pérdidas producidas en la red de distribución hace que sea necesario optimizar la gestión del agua promoviendo conductas ecológicas entre los ciudadanos y aplicando nuevos materiales y tecnologías al control y rendimiento de las redes de distribución. En cuanto a los residuos, con los de origen domiciliario en el Centro Histórico de Jerez se ha venido produciendo una fuerte contradicción en la recogida de los mismos, ya que se ha venido haciendo de forma manual, depositando las bolsas al aire libre en determinadas zonas de calles y plazas porque el uso de contenedores tendría un impacto visual negativo en un área tan cargada de vestigios históricos y monumentos. Pero los ciudadanos han debido de padecer malos olores, suciedad, esparcimiento de los residuos por animales, etc. Así pues es necesario poner en marcha un sistema de gestión que compagine el derecho a la pulcritud y limpieza del entorno urbano que tienen los ciudadanos con la percepción visual positiva del Centro Histórico. También con los residuos procedentes de la actividad constructiva y de rehabilitación de viviendas se da una curiosa contradicción: por un lado se incorporan en esta actividad nuevos y modernos materiales que podríamos considerar “alóctonos” a lo tradicionalmente empleados, trayéndolos a veces de larga distancia y suponiendo una detracción de recursos naturales; por otro, se llevan a vertedero aquellos procedentes de derribo o de la propia rehabilitación, que podríamos considerar autóctonos y que responden perfectamente tanto a la tipología de la edificación que se pretende como a las necesidades que se busca solucionar: mayor frescor en verano y calor en invierno, aislamiento acústico, ahorro de energía… con el agravante de que ese material, en muchas ocasiones, forma parte del patrimonio histórico del Centro (cantería labrada a mano, vigas de maderas nobles, etc.).

Debido a la morfología urbana y trazado de calles del Centro Histórico, éste ha contado siempre con un importante déficit en zonas verdes y elementos naturales (árboles, arbustos, vegetación ornamental) que por una lado supusieran lugares de encuentro y ocio para los ciudadanos y por otro cumplieran las funciones que pueden desarrollar en una ciudad: atenuación de la radiación solar, aumento de la humedad relativa, mejora de las condiciones bioclimáticas, etc. Junto a esto, el deterioro de las edificaciones, la falta de conservación de algunos importantes monumentos, el denso tráfico de vehículos a motor y la pérdida de protagonismo del peatón como sujeto fundamental en la vida de la ciudad tradicional ha llevado a un doble tipo de contaminación: la paisajística, por un lado, que afecta sobre todo a los sentidos y la del espíritu por otro ya que se produce un desgarro moral entre lo que se podría ser la vida en un Centro Histórico adecuado a la dimensión humana y ligado al disfrute del sosiego la estética y el devenir pausado del tiempo y la desconcertante y palpable realidad con la que debe enfrentarse el ciudadano.

1.3.7. INTERVENCIONES REALIZADAS Y ACCIONES CONCRETAS.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (P.E.R.I.)

Cuando en 1979 se instaura el régimen de representación democrática en los ayuntamientos, la nueva corporación se interesa inmediatamente por el estado del urbanismo de la ciudad. Este interés, en principio, fue común a muchas otras ciudades de la Comunidad Andaluza, siendo pocas, sin embargo, las que pudieron recomponer su rumbo con diligencia y agilidad. El Ayuntamiento crea de inmediato el Gabinete de Planeamiento, ente municipal que se habría de encargar de la redacción del nuevo ordenamiento urbanístico. Ordenamiento cuyo resultado final, el P.G.O.U. de 1984, es el resumen de diversas aprobaciones de documentos parciales que permitirían, no sólo la aplicación escalonada de los nuevos enunciados (y por tanto dulcificada su puesta en práctica), sino que no se dejaba la ciudad paralizada en virtud de la supresión preceptiva de las licencias (y por tanto la consiguiente suspensión de la actividad constructiva tan importante en la organización económica de las ciudades y del Estado Español).

Es entonces que a partir de esta estrategia de puesta en vigor de los nuevos principios urbanísticos, cada uno de los sucesivos documentos de ordenación recorrieron todo un proceso de participación (el legalmente establecido por la Ley del Suelo reforzado por la voluntad municipal anteriormente explicada) que permitió alcanzar un resultado que se ajustaba en gran medida a los deseos comunes a la gran mayoría de los ciudadanos.

Estos documentos fueron tres: el Plan Especial de Reforma Interior del Casco Antiguo, P.E.R.I., cuyo ámbito de aplicación era el recinto intramuros de la ciudad, probablemente la zona que más urgente intervención planificadora demandaba por el peligro que su deterioro progresivo suponía, la II Modificación del Plan del 69, que corregía el P.E.R.I. y ampliaba su aplicación a los límites de la ciudad del XIX, y finalmente el P.G.O.U. que fundía éstos con las propuestas y objetivos para todo el término municipal en los que paralelamente se venía trabajando.

La nueva política urbanística planteada sobre el conjunto histórico se centró en la solución de los problemas planteados: escasez de servicios, marginalidad y abandono de áreas urbanas, segregación espacial de usos e infradotación de viviendas, etc., pero teniendo en cuenta la limitación de recursos económicos y materiales con que se encuentra la Administración Municipal y los escasos instrumentos que por otra parte ofrecía la Ley del Suelo vigente entonces.

Para conseguir los fines y objetivos perseguidos con esta nueva política se optó, como se ha visto antes, por el desarrollo de un Plan Especial de Reforma Interior ya contemplado en el P.G.O.U. de 1.969. Al mismo tiempo y de forma simultánea hubo de tramitarse una Modificación del Plan General por cuanto algunas normas generales de edificación del Casco Antiguo (alturas, volumen), imposibilitaban y contradecían los objetivos marcados con el P.E.R.I.

Estos objetivos se pueden resumir en los siguientes puntos (sin que esta enumeración tenga carácter restrictivo):

* Frenar el fenómeno de despoblamiento progresivo del Casco Antiguo.

* Evitar la terciarización de otras zonas en las que ya este fenómeno se ha iniciado o por lo menos potenciar la intervención pública en él para controlar y dirigir su crecimiento en función de los intereses ciudadanos.

* Controlar los procesos especulativos que se pueden generar para evitar que unas clases sociales desplacen a otras en la lucha por la ocupación de los espacios centrales.

* Mantenimiento de la trama urbana, actuando sobre ella exclusivamente con carácter puntual cuando sea absolutamente imprescindible. Supresión de los proyectos de alineaciones existentes.

* Defensa y conservación de los invariantes de la arquitectura popular local en lo referente a la tipología y conservación de los edificios.

* Rescate de los lienzos de muralla y torreones del recinto almohade, librándolos en algunos tramos de las edificaciones adosadas, con un gran sentido cultural y del respeto del patrimonio histórico.

* Propiciar en la medida de lo posible la reutilización de los edificios antiguos, así como la conservación y potenciación de las viviendas unifamiliares estableciendo los incentivos necesarios para ello.

* Fomentar la conservación del régimen de alquileres con fines sociales, y la reconversión de casas actuales en viviendas sociales con protección oficial.

* Conservación de todos los usos actuales, sanitarios, religiosos, asistenciales, culturales, espectáculos de propiedad pública o privada, así como de las industrias y talleres del casco que diversifiquen y enriquezcan la vida de relación social y el empleo activo de la Ciudad, sin crear "zonas" de actividades excluyentes que empobrecen la vida urbana.

* Obtención ponderada de los máximos equipamientos públicos en los casos física y jurídicamente posibles.

* Cubrir los déficits de bibliotecas y centros cívico-culturales de barrio.

* Avance en la supresión de calles de tráfico rodado, recuperando para el peatón itinerarios sosegados, reconvirtiendo las calles en lugares de convivencia.

EL PLAN GENERAL DE 1995

El estudio del Conjunto Histórico dentro del Plan General respondió a los requerimientos derivados de la Legislación del Patrimonio Histórico, de tal forma, que la Dirección General de Bienes Culturales de la Junta de Andalucía informó favorablemente el Plan General Municipal de Ordenación sin introducir o exigir modificación alguna en las propuestas municipales.

Fundamentalmente el estudio del Conjunto Histórico en el Plan General se realizó a través de seis áreas de análisis que a continuación enumeramos: Bodegas, Edificios singulares, Bienes de Interés Cultural, Areas residenciales, Zona de servidumbre de la Muralla y Sistema de espacios públicos.

Cada uno de estos estudios sectoriales analizó una realidad parcial y estableció una precatalogación detectando los elementos más valiosos y las piezas o tejidos muertos o discordantes. La puesta en relación de las conclusiones de unos estudios con los otros y su inserción dentro de la dinámica urbanística del conjunto de la ciudad es lo que al final llevó a la definición de las propuestas de protección/intervención, estableciéndose la catalogación definitiva y el diseño de las áreas a reformar mediante las correspondientes Unidades de Ejecución.

La propuesta final de Catálogo del Plan General de Jerez contiene una cierta singularidad en coherencia 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.

Se resumen 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 <u>Elementos de Interés Específico:</u>

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.

Los bienes así declarados constituyen los elementos que por su valor patrimonial transcienden el ámbito de la propia Ciudad y requieren, en consecuencia, el pormenorizado tratamiento establecido por la Ley 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.

El conjunto de ejemplos arquitectónicos reunidos bajo esta catalogación, está formado por los casos más singulares de cada tipología y, en su caso, por aquéllos que pudieran considerarse como últimos representantes de actividades en desuso.

Especial atención merece la catalogación en este grupo de los espacios que con mayor claridad resumen la morfología urbana que caracteriza a la Ciudad. Su inclusión como valor patrimonial implica no sólo el propio vacío de sus elementos sino la arquitectura que lo contiene y determina. De esta manera se entiende la subsidiariedad de aquélla al carácter histórico del espacio al que se abre.

3º Areas 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.

Cuando en el área concurran particulares circunstancias de homogeneidad y originalidad de trazado o valores etnográficos, se han determinado como Rehabilitación Integral. Como consecuencia, deberán establecerse con antelación a cualquier intervención particular las determinaciones globales para la totalidad del área.

4º Areas 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.

Cuando la especial configuración del sector o la posición en el conjunto en relación con bienes catalogados lo requería, se ha considerado necesario la aprobación de un estudio volumétrico previo a cualquier intervención 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, siendo susceptibles de alcanzar la declaración que se establece en el Art. 48 de la Ley 1/91 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

6º Elementos Fuera de Ordenación:

Se clasifican bajo esta denominación aquellos inmuebles que por su volumetría, lenguaje arquitectónico o modificación de alineaciones históricas, han alterado gravemente los valores arquitectónicos del Conjunto Histórico de jerez.

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.

El P.G.M.O. vigente, además de contener una ordenación precisa y una adecuada catalogación de todo el ámbito del Conjunto Histórico-Artístico, contiene una serie de determinaciones especiales y figuras de planeamiento de desarrollo para zonas concretas en que por sus condiciones de degradación, despoblación o desuso, lo requieren.

De esta forma se delimitan el Plan Especial Belén-Benavente y un total de once unidades de ejecución que abarcan zonas en desuso repartidas por los sectores del Centro Histórico: Intramuros, Santiago y San Pedro.

El PERI Belén-Benavente.

La redacción del Catálogo de Patrimonio del Conjunto Histórico de Jerez y las determinaciones de protección y ordenación contenidas en la Revisión y Adaptación del Plan General identifican la amplitud de los valores urbanos al tiempo que los problemas que afectan a uno de los más significativos fragmentos del tejido urbano del Centro Histórico.

Las previsiones de intervención que requiere el área comprendida entre las plazas de Belén, Benavente y el Arroyo desbordan la iniciativa privada así como las actuaciones parciales o aisladas. En consecuencia el documento de ordenación prescribe la redacción de un Plan Especial que aborde la complejidad de las circunstancias que concurren en el área.

La vertiente Este del espacio del Arroyo que constituía la antigua collación de San Salvador está ocupada por uno de los conjuntos edificados más antiguos de la ciudad tanto en sus trazados como por las construcciones y por su estructura catastral.

La evolución reciente de la ciudad, especialmente en la segunda mitad de este siglo, ha propiciado un progresivo aislamiento de la zona que junto al generalizado abandono del centro histórico por parte de la población han contribuido decisivamente a su degradación arquitectónica y funcional.

En la actualidad son numerosos los edificios abandonados, los solares, y la presencia de usos inadecuados. Paralelamente, el nivel socioeconómico de la población es de los más bajos de la ciudad existiendo situaciones de hacinamiento y bajos niveles de habitabilidad. En resumen, el sector se ha convertido en una bolsa de marginalidad en pleno corazón del conjunto histórico.

La situación descrita reclamaba un tipo de intervención que superaba las determinaciones de planeamiento convencionales. En consecuencia, la actuación mediante la figura del Plan Especial ha permitido hacer un detallado Diagnóstico que alcanza a todas las variables que permiten conocer con detalle la doble vertiente del área: sus valores patrimoniales, hoy muy desfigurados, y las acciones necesarias para invertir su signo evolutivo. Es decir, pasar de una marginalidad creciente a ser un polo de atracción por la calidad de sus edificios y espacios, potenciando con ello el efecto difusor de actuación reclamado para la totalidad del Conjunto Histórico.

INTERVENCIONES CONCRETAS REALIZADAS EN EL CENTRO HISTÓRICO

Pasemos a continuación a reseñar algunas de las actuaciones concretas que se han llevado a cabo por parte del Ayuntamiento de Jerez, a través de su Gerencia Municipal de Urbanismo, que constituyen la más real puesta en práctica del principio de recuperación social y espacial del Casco Histórico de la ciudad.

La estrategia seguida desde el órgano municipal para materializar esta recuperación, ha sido la actuación selectiva sobre aquellos elementos que conforman los rasgos básicos y esenciales de la ciudad histórica: los espacios públicos, los equipamientos y la trama residencial.

Estas actuaciones se han realizado de forma programada, priorizando los puntos clave de la ciudad dentro de lo posible y dejando siempre abierta la puerta a continuas intervenciones a medida que las necesidades lo requieran y los presupuestos económicos lo permitan.

Aunque las actuaciones realizadas se dividen a efectos expositivos en los tres grandes grupos mencionados, la realidad es que estos se encuentran íntimamente interrelacionados siendo, sin duda, imposible la recuperación del soporte residencial de un barrio si simultáneamente no se cualifican y adecuan los espacios públicos y no se dota a dicho barrio de equipamientos suficientes; por ello, no debemos perder a lo largo de la siguiente descripción de ejemplos la necesaria visión de conjunto que permita ir reconstruyendo el estado actual del casco histórico, estado actual que lógicamente no concebimos como inamovible, sino como una realidad compleja que requiere un esfuerzo continuo de intervención para su rehabilitación y renovación.

Junto a las intervenciones antes señaladas –espacios libres, equipamientos y trama residencial- se han llevado a cabo otras medidas paralelas no menos importantes como son: el proceso de peatonalización del centro comercial y una serie de medidas diversas encaminadas a fomentar la intervención privada en la revitalización del Centro Histórico.

A. ACTUACIONES EN ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

El sistema viario y de espacios públicos se ha entendido como base de la trama que conforma espacialmente el centro histórico, soportando el peso de la movilidad y las relaciones humanas básicas.

Las especiales características del sistema de espacios públicos de una ciudad de tradición histórica como Jerez, que conserva trazados medievales estrechos y tortuosos, hacen que sea especialmente problemática la convivencia entre la movilidad mecánica y la peatonal, siempre con perjuicios para esta última; la solución que se adopta para el caso de nuestra ciudad es el establecimiento de un esquema de viario rodado que prime las comunicaciones periféricas, posibilitando un uso exclusivo para residentes en los tramos interiores del casco histórico, precisamente los que presentan más dificultades para su utilización rodada.

En este sentido, es preciso señalar que este viario principal es así mismo el más emblemático y carismático del centro por lo que era necesaria y prioritaria su reurbanización para posibilitar su uso óptimo en los dos aspectos, el viario y el simbólico, como ejes-clave en la imagen de la ciudad.

De esta manera se han acometido trabajos de reurbanización de todo el recinto intramuros y en las calles Ancha, Porvera y Larga, que son ejes de primer orden dentro del esquema viario y sin duda las vías más emblemáticas de Jerez, ocupando bordes históricos de la ciudad murada.

A continuación recogemos las intervenciones más importantes llevadas a cabo en espacios públicos.

B. EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS SOBRE EDIFICIOS REHABILITADOS

Las actuaciones relativas a la nueva implantación o remodelación de equipamientos públicos dentro del centro histórico se enfocan desde dos puntos de vista complementarios:

Entender los equipamientos públicos como un bien necesario y un derecho imprescindible de los ciudadanos que además prestigian ese centro histórico, lo hacen atractivo para la ciudad y lo convierten en foco polarizador de la vida urbana.

Aprovechar la acción pública presente en la ubicación de los equipamientos para con ella recuperar edificios históricos que habitualmente tienen además gran valor artístico, poniéndolo en uso activo y conservando así no sólo el patrimonio sino la imagen y las señas de identidad de la ciudad.

Al igual que antes, la actuaciones más relevantes realizadas o en curso quedan reflejadas a continuación.

C. ACTUACIONES EN MATERIA DE VIVIENDA

Dentro del Conjunto Histórico, las actuaciones que se contemplan en materia de vivienda siguen dos procesos que no son excluyentes, la edificación de obra nueva y la rehabilitación. Con la edificación de nueva planta se regenera el tejido urbano aprovechando tanto solares como edificios ruinosos sin interés. De esta forma se aumenta la capacidad residencial cuyo fin es recuperar la población que perdió en las últimas décadas y darle nueva vida. Con la rehabilitación, además de conseguir estos mismos objetivos, se recuperan para la ciudad construcciones de interés arquitectónico en las que se interviene para adecuar sus tipologías a las formas de vida y requerimientos actuales de salubridad, higiene y confort.

En cuanto a rehabilitación es preciso mencionar los programas aplicados en nuestro casco antiguo en colaboración con la Junta de Andalucía. Concretamente nos referimos al de Municipios de Actuación Preferente (barrio de San Miguel) y al de Transformación de Infravivienda (barrio de San Mateo).

D. EL PROCESO DE PEATONALIZACIÓN DEL CENTRO

El hombre urbano se nutre del llamado sector terciario de la economía: oficinas, bancos, grandes centros administrativos y comerciales se concentran en zonas concretas del casco histórico, que además de a los propios ciudadanos, atrae a visitantes ocasionales que conforman la población "flotante", también asentada, si bien temporalmente en el centro. De esta forma, se originan grandes corrientes de trabajadores que, cada mañana, se desplazan desde sus domicilios a sus puestos de trabajo y repiten el trayecto, a la inversa, por la tarde. Con el crecimiento económico, los trabajadores fueron accediendo al medio de transporte individual por excelencia: el coche, despreciando el transporte público.

Su versatilidad, la comodidad e independencia que ofrece al usuario lo han hecho adueñarse de las calles del centro. De este modo, la contaminación deja ver sus efectos destructivos sobre los monumentos y el ruido de los motores imposibilita la existencia de un ambiente apacible que haga agradable la vida en esta zona de la ciudad.

La respuesta a estos problemas se consigue con una serie de medidas urbanísticas y de tráfico entre las que se encuentra la progresiva peatonalización del centro de la ciudad. Esta iniciativa no sólo es beneficiosa por cuanto que ayuda a restringir la circulación rodada, sino que posibilita la creación de unos espacios de encuentro, donde el ciudadano de a pie recupera el protagonismo, y puede realizar de forma más relajada y gratificante las tradicionales actividades de compra, paseo, trabajo, ocio y cultura, ligadas al centro de la ciudad.

Esto se ha convertido en un objetivo de primer orden para la corporación municipal que desde años atrás se halla inmersa en un proceso de peatonalización progresiva de la ciudad histórica. Las iniciativas son numerosas y recientemente se han visto refrendadas con la peatonalización de la calle Larga, sin duda alguna la arteria más importante del centro de la ciudad.

Otras intervenciones realizadas en este sentido son las llevadas a cabo en los últimos años en lugares tan emblemáticos para la ciudad como la calle Doña Blanca y su espacio que articula el acceso al Mercado de Abastos, la calle Consistorio y Plaza de la Yerba, Santa María, Tornería y San Pablo.

E. MEDIDAS DE FOMENTO A LA INTERVENCIÓN PRIVADA EN LA REVITALIZACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO

Para garantizar que los deberes de protección y conservación del Patrimonio Histórico sean respetados y cumplidos por los ciudadanos no basta con la amenaza de la sanción disciplinaria, es preciso que los ciudadanos asuman interiormente los valores patrimoniales. Esta asunción voluntaria puede conseguirse con políticas educativas, pero desgraciadamente no son suficientes.

Y ello, porque detrás de la resistencia al cumplimiento del deber de conservación, cuando éste se hace exigir por encima de los límites tolerables nos encontramos con el problema económico de la asunción de estos costes adicionales.

De otra parte, en lo que se refiere a la consecución del otro objetivo, es decir, el de la revitalización del Conjunto Histórico, es constatable que la realidad diaria nos demuestra que para el promotor de viviendas y de actividades empresariales el Conjunto Histórico resulta poco atractivo.

Estas realidades hacen necesario que la Administración intervenga adoptando medidas que incentiven tanto el cumplimiento de los deberes de conservación y mantenimiento, como de la revitalización arquitectónica, funcional y económica del Conjunto Histórico.

¿Cuales han sido estas medidas municipales de incentivación de la intervención privada? Pues han sido diversas:

1º Subvención de tasas urbanísticas tanto para obra nueva y rehabilitación como para las licencias de actividades.

3º Subvenciones a las ocupaciones de la vía pública por veladores siempre que inviertan en mobiliario de calidad urbana.

4º Incentivos económicos con destino a financiar parte de los gastos ocasionados por las obras e instalaciones de actividades comerciales de interés que se implanten en el centro.

EL CENTRO COMERCIAL ABIERTO

La aparición de nuevas formas de distribución comercial así como los nuevos hábitos de consumo, con mayores exigencias de calidad y precio, han repercutido de forma negativa sobre nuestro comercio tradicional, caracterizado por un excesivo minifundismo y una escasa cultura de cooperación empresarial, lo que dificulta la adaptación a las exigencias de los nuevos tiempos.

La Asociación de Comerciantes de Jerez (ACOJE) consciente de la necesidad de afrontar la modernización del sector, viene trabajando en los últimos años, en colaboración con el Ayuntamiento de Jerez, en la búsqueda de sinergias empresariales que, con la implantación de modernas técnicas de gestión, hagan más competitivas las empresas comerciales de nuestra ciudad.

En este sentido, como respuesta a las amenazas actuales que padece el sector, se viene impulsando la creación de un Centro Comercial Abierto en el centro urbano de Jerez, como alternativa para la mejora de la competitividad de las pequeñas y medianas empresas ubicadas en su territorio, a la vez que como locomotora del resto de empresas situadas en su entorno inmediato.

La consecución del Centro Comercial Abierto, se enmarca en un proceso temporal que exige el acuerdo de voluntades diversas, públicas y privadas, sobre el que ya se está trabajando.

El Centro Comercial Abierto, trasciende al elemento estrictamente comercial, erigiéndose en un instrumento de revitalización global del territorio abarcado, toda vez que el centro de Jerez ha sido tradicionalmente un lugar de encuentro de la ciudadanía que venía perdiendo peso paulatinamente. Dos son los conceptos básicos desde los que recuperar el protagonismo del centro de nuestra ciudad y del comercio en él ubicado: promoción y animación.

Jerez ha sido considerada, tradicionalmente, cabecera comercial de su entorno geográfico, abarcando una población situada en torno a los 400.000 habitantes, lo que constituye un potencial nada desdeñable. Este dato, siendo uno más que justifica la creación del Centro Comercial Abierto de Jerez, justifica al mismo tiempo la realización de un esfuerzo promocional y publicitario notable, dirigido a la “puesta de largo” del Centro Comercial.

El primer paso consistiría en la creación de una identidad propia para el Centro Comercial Abierto, dotándolo de una marca o imagen común. El nombre, el logotipo, la mascota, la señalética, en definitiva, el diseño de la imagen del Centro Comercial.

Una vez constituida la imagen del Centro Comercial Abierto de Jerez, será necesario difundir la misma, así como el contenido del proyecto que proponemos. Es decir, se hace necesario una campaña de promoción del nuevo área comercial (oferta comercial, servicios al consumidor, etc).

Comercio y Ciudad son dos conceptos que han nacido y se han desarrollado de forma paralela. Sin embargo, el auge residencial periférico, junto con la aparición de nuevas formas de distribución, ha provocado la pérdida de peso, paulatina y paralela, de ambos conceptos: el centro ciudad y el comercio tradicional.

Por tanto, podemos concluir que la revitalización del centro, en tanto que marco de encuentro de la ciudadanía, pasa necesariamente por el fortalecimiento del comercio en él ubicado.

EL PLAN DE PROMOCION INTEGRAL DE REGENERACIÓN URBANA DEL CENTRO HISTÓRICO

Toda intervención municipal en un área urbana degradada debe responder a un objetivo, a una estrategia previa. De lo contrario se convierten en actuaciones aisladas y puntuales que no tienen más valor que los resultados directos e inmediatos de cada una de ellas. Sin embargo, si cada una de las intervenciones responden a un planteamiento global y único, producirán a su vez efectos indirectos y multiplicadores. Si, además, el área ha sido objeto de declaración como Conjunto Histórico-Artístico, la intervención se presenta como más compleja.

De esta forma se hace imprescindible dotarse de un instrumento adecuado en el que se plasmen, de una parte, los principios de la política municipal en materia de regeneración económica y social, y por otra parte las actuaciones urbanísticas y de protección del Patrimonio Histórico. En él se establecerán los objetivos, se formularán las propuestas concretas y se describirán los medios y plazos para conseguirlo.

Este instrumento de política municipal en el Conjunto Histórico debe ser, por tanto, algo más que el planeamiento urbanístico y de protección. El Plan debe ser un instrumento de carácter integral que dé sentido a todas las intervenciones, públicas y privadas en el Conjunto Histórico.

El Plan de Promoción Integral de Regeneración Urbana del Centro Histórico debe ser un documento marco donde se integren otros de carácter más especializados como son, por ejemplo, los de carácter urbanístico.

Las líneas maestras de esta compleja política de intervención y su posterior desarrollo deben ser el resultado de un proceso participativo donde se integren todos los interlocutores sociales, económicos y profesionales de la ciudad. La participación de los interlocutores involucrados no debe limitarse a recibir información de cómo ha quedado elaborado el documento sino que deben participar en el propio proceso de elaboración.

La amplitud de interlocutores implicados puede hacer aconsejable la creación de comisiones sectoriales de trabajo. Sin embargo, consideramos que al final todos deben implicarse en la globalidad del proyecto pues, en última instancia, afectará a todos en su integridad.

CREACIÓN DE LA OFICINA MUNICIPAL DE REHABILITACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO.

Como hemos visto en el punto anterior, se empieza a vislumbrar la necesidad de realizar operaciones de gran envergadura en el centro histórico que no se queden en el planeamiento urbanístico, sino que simultaneen la acción en materia de rehabilitación de viviendas con la dotación de infraestructuras, equipamientos y la regeneración de la actividad económica sin olvidar, en ningún caso, el sustrato social que hay tras todo esto.

En esta tesitura se apunta como imprescindible la creación de un organismo especializado que se dedique en exclusiva a estos fines debiendo ser éste el órgano impulsor y gestor del Plan de Rehabilitación Integral antes descrito.

La oficina de rehabilitación del centro histórico nace con un objetivo fundamental: liderar, promover y coordinar los trabajos, actuaciones e iniciativas que se realicen en el centro histórico por parte de todos los organismos y empresas, públicos o privados, con el fin último de recuperar física, económica y socialmente esta parte tan importante de la ciudad.

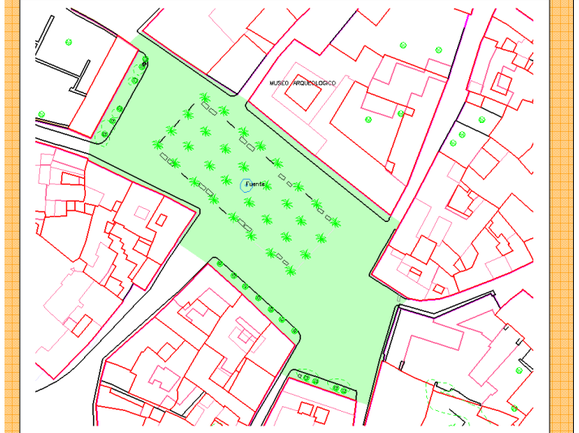
La Oficina Municipal de Rehabilitación del Centro Histórico fue creada en el año 1999 y se encuentra en pleno proceso de evolución y desarrollo.

Actualmente cuenta con una plantilla de cuatro arquitectos, un letrado, un aparejador, una historiadora, un arqueólogo, tres delineantes, tres administrativos.

CREACIÓN DE LA AGENCIA DEL CENTRO HISTORICO

En la actualidad, el Excmo Ayuntamiento de Jerez está elaborando un plan para la creación de la Agencia del Centro Histórico. Dicha Agencia será el instrumento que coordinará todas las políticas encaminadas al desarrollo y recuperación del Centro Histórico.

Antecedentes Intervención	PLAZA DEL MERCADO	Espacios Públicos

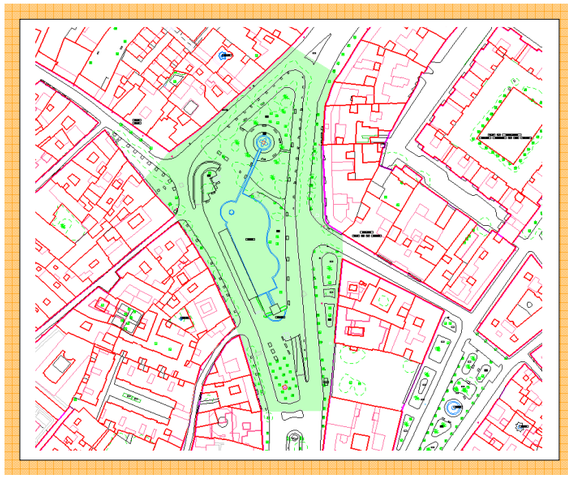


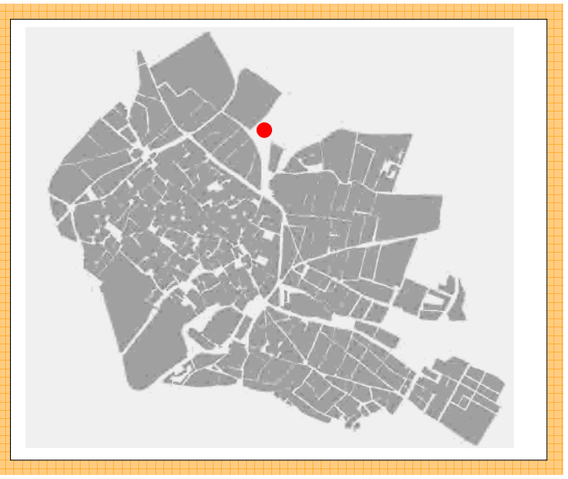
CARACTERÍSTICAS DEL ESPACIO PÚBLICO:	Es el espacio libre más amplio del recinto intramuros y su denominación, Mercado, define perfectamente el uso al que durante siglos fue destinada.
INTERVENCIÓN:	Dada su amplitud se encontraba con cierto grado de indefinición. Se reurbanizó recuperando el pavimento de empedrado original, situando una cuadrícula de palmeras que, de alguna forma, establece un orden dentro de su irregular contorno.

Antecedentes Intervención	PLAZA DEL BANCO	Espacios Públicos

CARACTERÍSTICAS DEL ESPACIO PÚBLICO:	Procede del derribo del convento de San Cristóbal, llevado a cabo en 1.868. Plaza "de salón", recibe su nombre por situarse allí el edificio del banco de España, hoy Biblioteca Central Municipal.
INTERVENCIÓN:	Se ha reurbanizado con una pavimentación de menudo empedrado, eliminando el tráfico rodado. Así mismo, se ha construido un pequeño templete desde el que se organizan conciertos y diversas actuaciones.

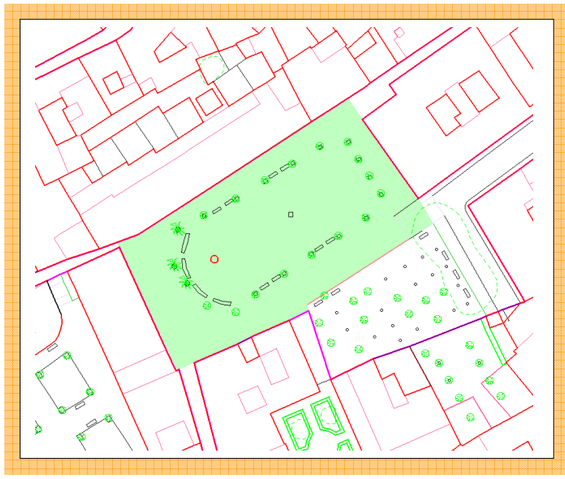
Antecedentes Intervención	PLAZA DEL MAMELÓN	Espacios Públicos

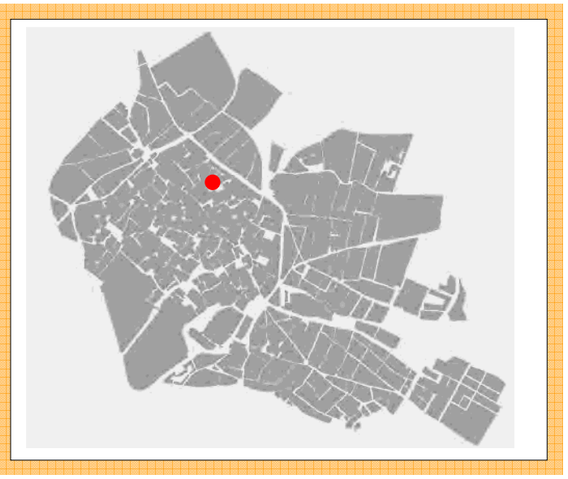




CARACTERÍSTICAS DEL ESPACIO PÚBLICO:	Este gran espacio triangular es el resultado de la anexión a la primitiva plaza del Mamelón, del solar de varias casas que formaban una pequeña manzana. Este espacio soluciona la transición entre la Alameda Cristina con la Avenida Alcalde Álvaro Domecq.
INTERVENCIÓN:	Con la premisa inicial de la construcción de un aparcamiento subterráneo se resuelve el tratamiento superficial con un estanque de agua que ablanda y refresca una zona imposible de arbolar. Una pérgola soluciona la recuperación de la línea de casas que nunca debió ser eliminada,

Antecedentes Intervención	PLAZA SALVADOR ALLENDE	Espacios Públicos



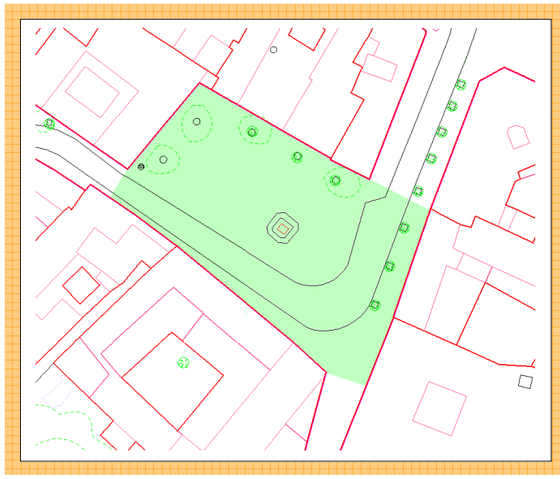


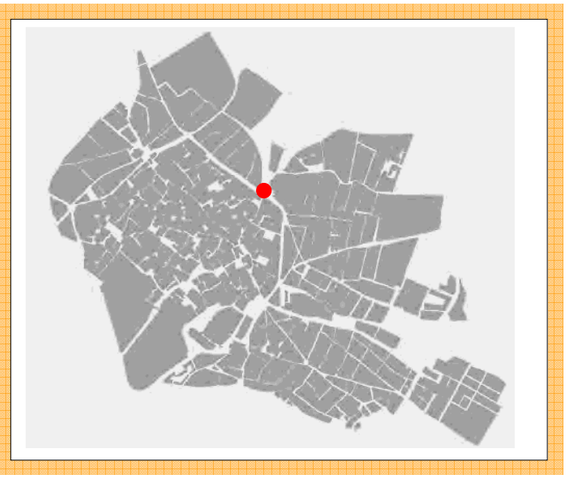
CARACTERÍSTICAS DEL ESPACIO PÚBLICO:	Se trata del solar del antiguo convento de las Monjas Victorias, que durante años permaneció tapiado y abandonado.
INTERVENCIÓN:	Con la construcción de unas nuevas viviendas, se han definido los bordes de este espacio que a su vez, teniendo acceso directo con la calle Porvera a través de un amplio pasaje.

Antecedentes Intervención

PLAZA RAFAEL RIVERO

Espacios Públicos



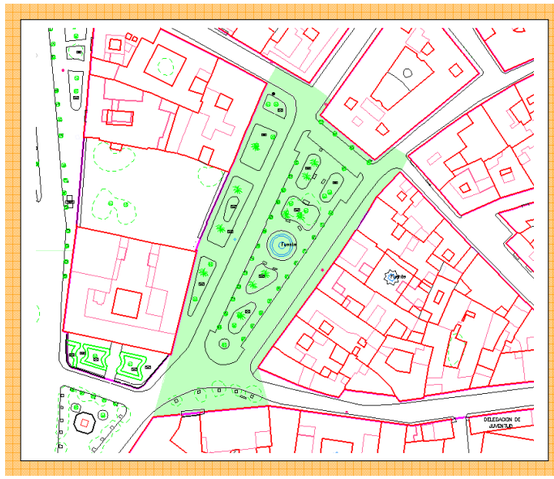


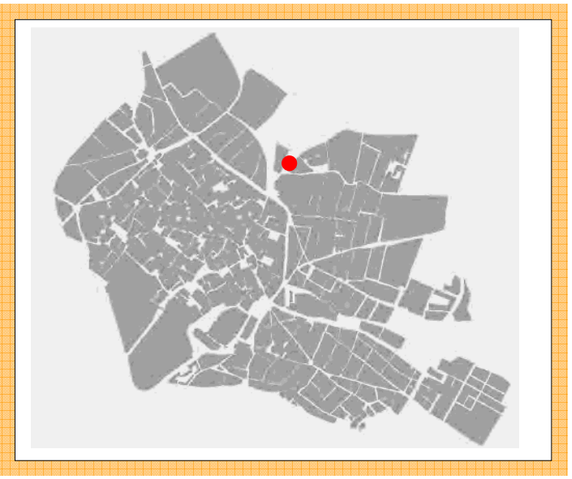
CARACTERÍSTICAS DEL ESPACIO PÚBLICO:	Es el espacio interior de la antigua puerta de Sevilla donde, hasta el siglo pasado, se situaba una fuente pública. Protagonistas de este espacio son las ricas fachadas que lo definen y el monumento a Rafael Rivero, que de alguna manera preside todo el conjunto.
INTERVENCIÓN:	Consistió en la peatonalización de la plaza, que tenía un tratamiento de cruce de calles y aparcamiento de vehículos, con una repavimentación que ha reutilizado los adoquines de la calzada existente.

Antecedentes Intervención

PLAZA ALADRO

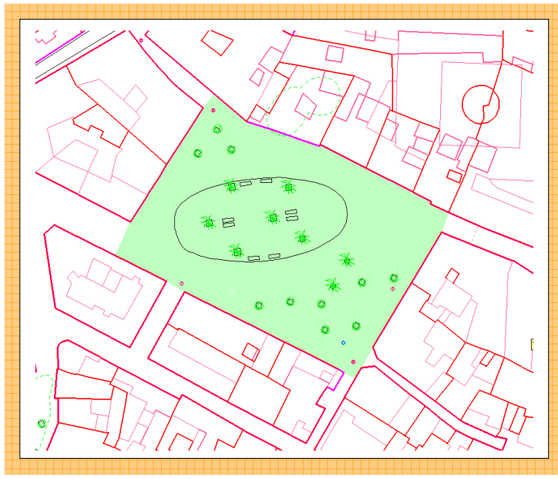
Espacios Públicos

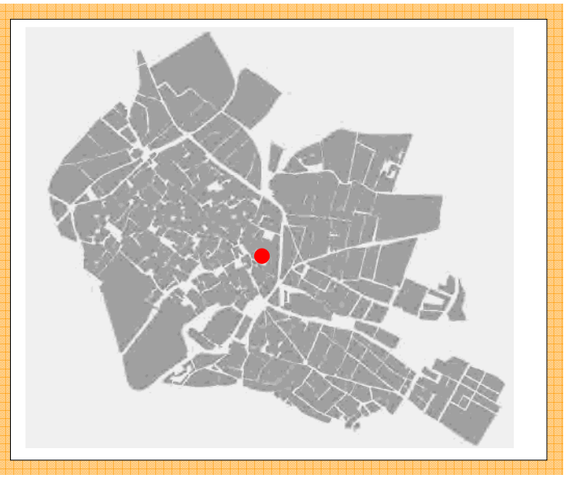




CARACTERÍSTICAS DEL ESPACIO PÚBLICO:	Situado en los antiguos llanos de San Sebastián, se encuentra flanqueado por dos edificios de primera magnitud: el Palacio Domecq y el Convento de Santo Domingo. Sin embargo, las desafortunadas sustituciones en buena parte de los edificios que la conforman han degradado sus grandes valores paisajísticos.
INTERVENCIÓN:	Fundamentalmente se ha tratado de una repavimentación tanto de la zona peatonal como de la calzada, en la que se ha recuperado el empedrado original.

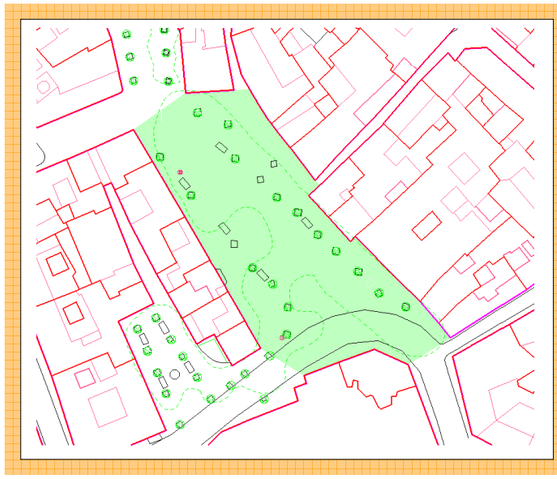
Antecedentes Intervención	PLAZA DEL PROGRESO	Espacios Públicos

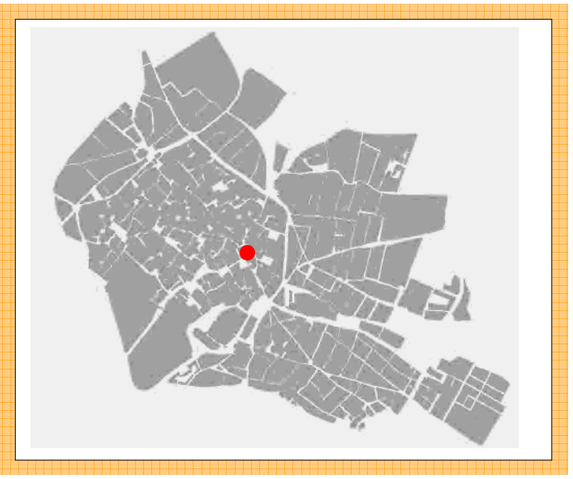




CARACTERÍSTICAS DEL ESPACIO PÚBLICO:	Al igual que la Plaza del Banco, procede del derribo de un convento, en este caso el de las Monjas de la Concepción. Las características son, por tanto, muy similares a esta Plaza, aunque aquí la arquitectura perimetral ha sufrido una sustitución bastante desafortunada.
INTERVENCIÓN:	Repavimentación incluyendo acceso rodado a aparcamiento subterráneo en plataforma única. Dotación de mobiliario urbano y arbolado.

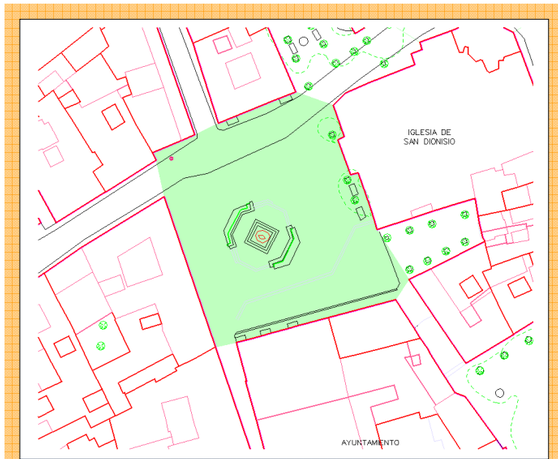
Antecedentes Intervención	PLAZA PLATEROS	Espacios Públicos

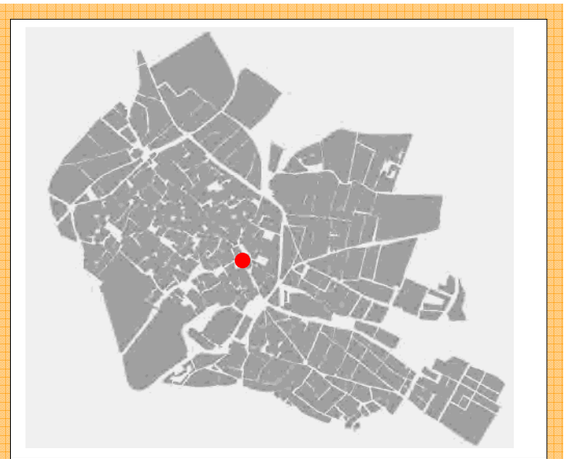




CARACTERÍSTICAS DEL ESPACIO PÚBLICO:	Es un espacio donde predomina el suelo (pavimento) y el cielo (arbolado), sobre la arquitectura que configura sus bordes. Su hito indiscutible es la torre de la Atalaya, aneja a la iglesia de San Dionisio.
INTERVENCIÓN:	Este interesado espacio se había convertido en calle de tráfico rodado mediante el derribo de uno de los edificios de su entorno. Se procedió a la peatonalización mediante su repavimentación y reurbanización.

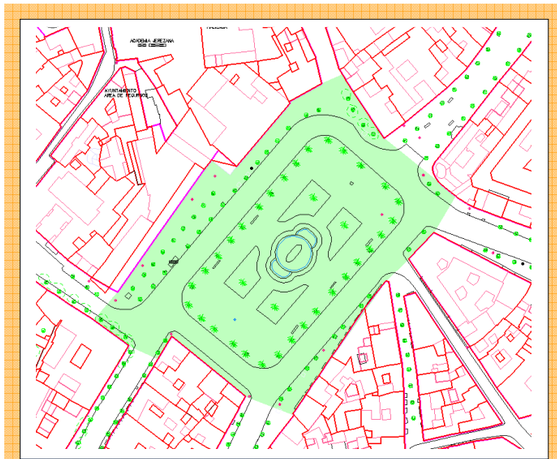
Antecedentes Intervención	PLAZA DE LA ASUNCIÓN	Espacios Públicos

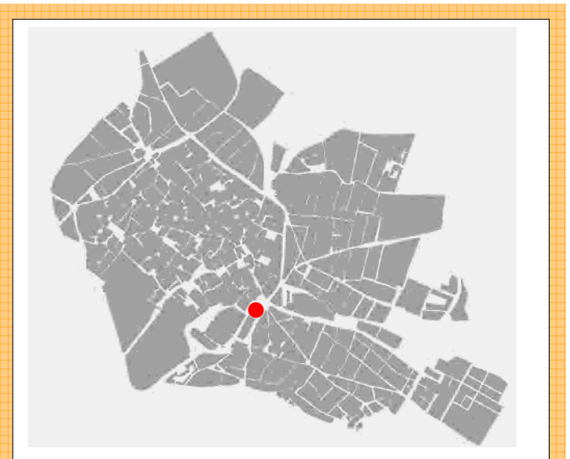




CARACTERÍSTICAS DEL ESPACIO PÚBLICO:	Sin duda nos encontramos ante la más bella plaza de la ciudad. La riqueza de la arquitectura que la define (Cabildo Viejo, iglesia de San Dionisio y dos casas neoclásicas), configura un espacio de excepcional calidad que es presidido por el monumento de La Asunción que le da nombre.
INTERVENCIÓN:	De nuevo nos encontramos ante una iniciativa de peatonalización donde se resuelve adecuadamente las importantes diferencias de cota existentes.

Antecedentes Intervención	PLAZA DEL ARENAL	Espacios Públicos



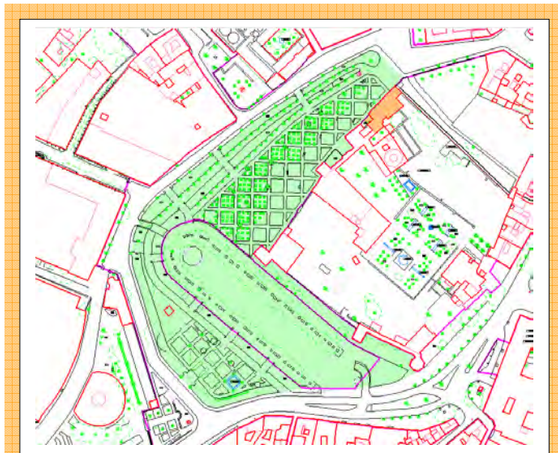


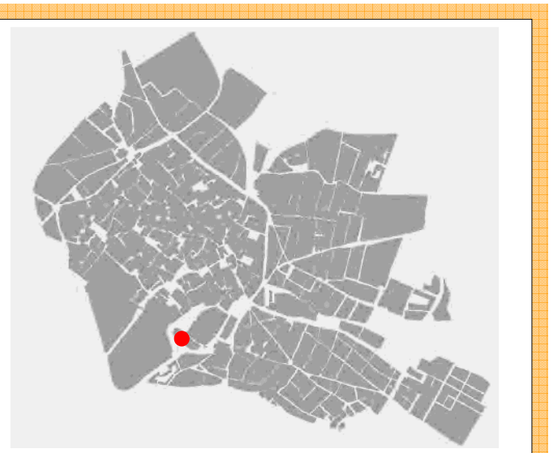
CARACTERÍSTICAS DEL ESPACIO PÚBLICO:	Surgido en el exterior de la puerta del Real, donde durante siglos se realizaron juegos con toros y caballeros. Terminó conformándose como la verdadera plaza mayor de la ciudad.
INTERVENCIÓN:	La intervención consistió en la restauración del empedrado artístico que constituye su pavimento.

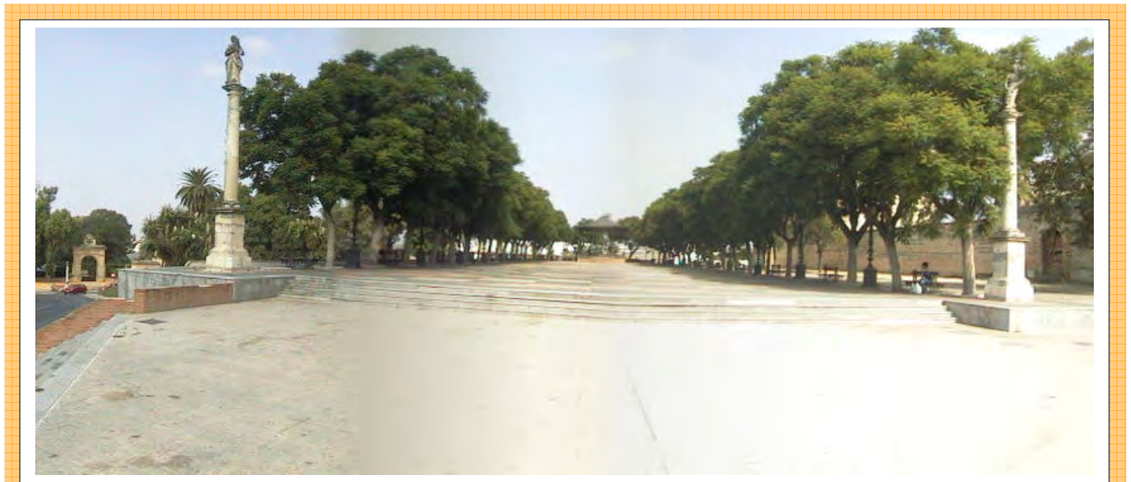
Antecedentes Intervención

ALAMEDA VIEJA

Espacios Públicos







CARACTERÍSTICAS DEL ESPACIO PÚBLICO:	En los terraplenes que guarnecen dos de los laterales del Alcázar de la ciudad, se formaron con el tiempo sendas zonas ajardinadas, posiblemente las primeras, y de ahí su nombre.
INTERVENCIÓN:	Tras el abandono que durante años había tenido esta importante zona de la ciudad, se construyó un aparcamiento subterráneo bajo la plataforma que configuraba la fachada sur del Alcázar y se ajardinaron los terraplenes, restaurándose toda la obra de fábrica existente y el templete para música

Antecedentes	ASILO SAN JOSÉ	Equipamiento

DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO:	Es un complejo edificado que incluye una iglesia, una bodega (ambos del siglo XVIII) y un asilo de ancianos, construido en los años 70.
USO ORIGINAL:	Hospital de la sangre y luego asilo de ancianos.
DESCRIPCIÓN DE LA	Rehabilitación general y puesta en uso del edificio como centro de acogida de ancianos.

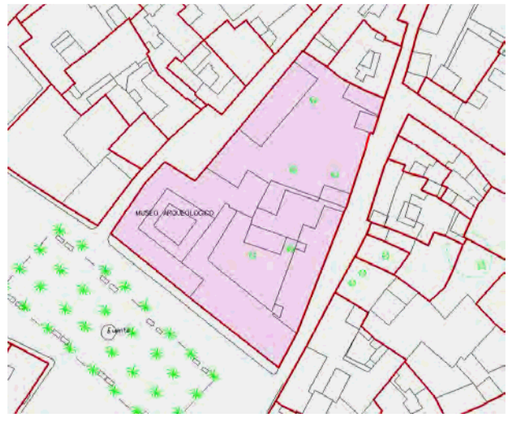
Antecedentes	DELEGACIÓN DE CULTURA	Equipamiento

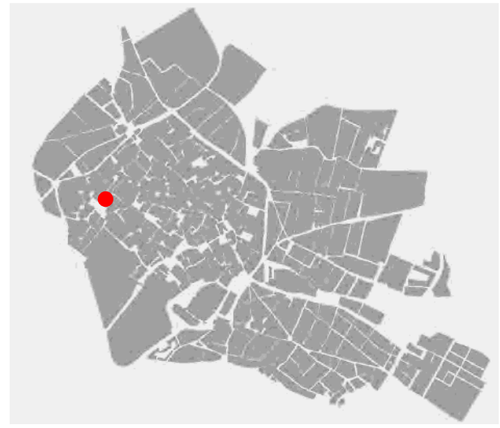
DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO:	Casa del patio del sigloXIX situada sobre uno de los “ boquetes de la Muralla”.
USO ORIGINAL:	Vivienda burguesa.
DESCRIPCIÓN DE LA	Rehabilitación y puesta en uso del edificio para Delegación de Cultura del Ayuntamiento.

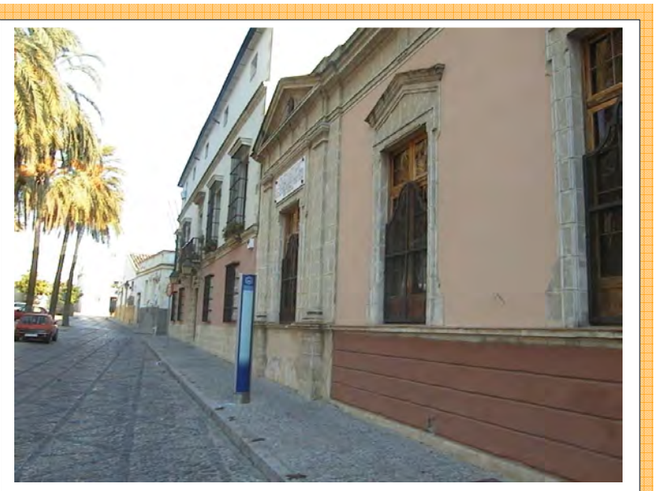
Antecedentes Intervención	PALACIO PEMARTÍN	Equipamiento

DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO:	Casa Palacio del siglo XVIII que conserva restos desde el siglo XV.
USO ORIGINAL:	Vivienda palaciega.
DESCRIPCIÓN DE LA	Rehabilitación y puesta en uso del edificio para el centro Andaluz de Flamenco de la junta de Andalucía.

Antecedentes Intervención	MUSEO ARQUEOLÓGICO	Equipamiento

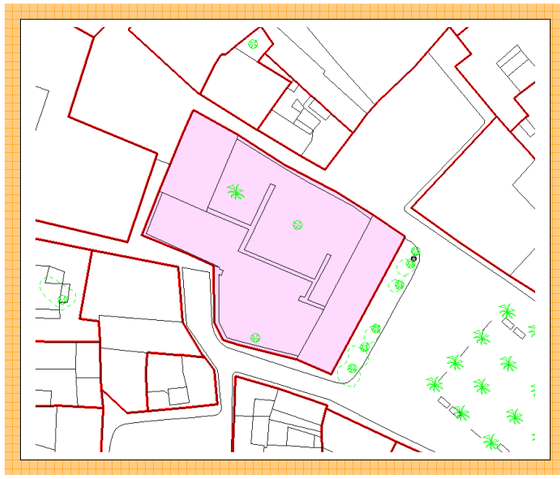


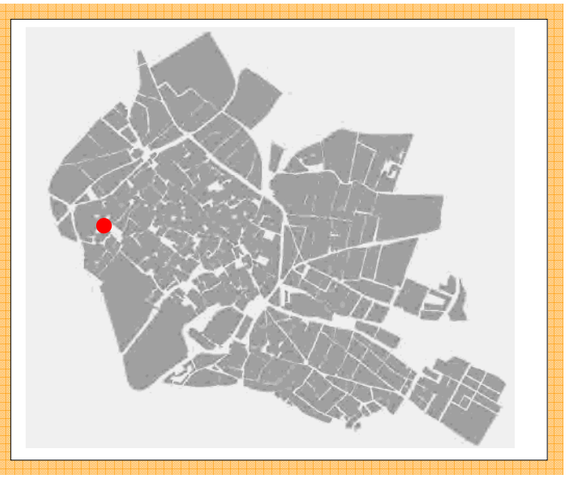


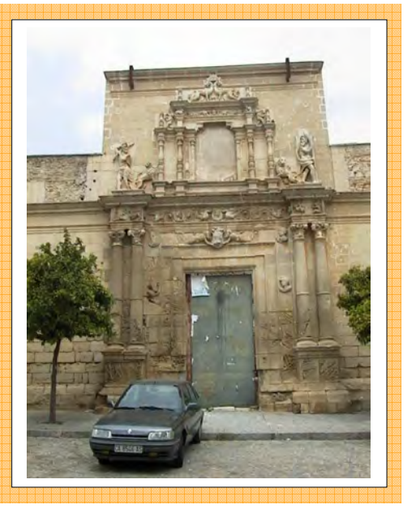


DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO:	Es un complejo formado por dos edificaciones: una de principios y otra de finales del siglo XIX.
USO ORIGINAL:	Vivienda y posteriormente instituto provincial.
DESCRIPCIÓN DE LA	Rehabilitación y puesta en uso de los edificios para Museo Arqueológico.

Antecedentes Intervención	PALACIO RIQUELME	Equipamiento

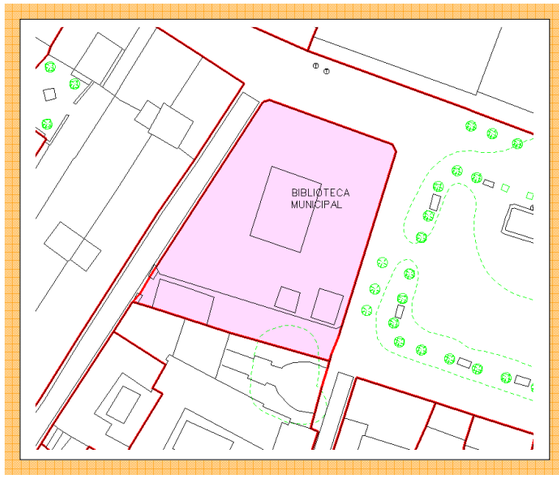


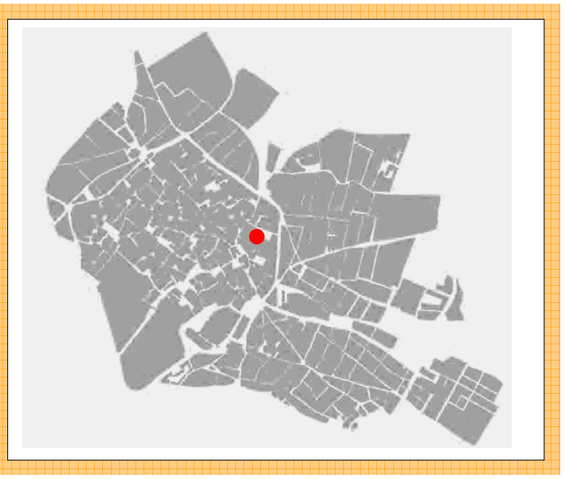




DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO:	Es una edificación palaciega del siglo XVI, donde destaca su portada y sus patios interiores.
USO ORIGINAL:	Palacio de la familia Riquel.
DESCRIPCIÓN DE LA	Trabajos de restauración de la fachada y consolidación de estructura existente.

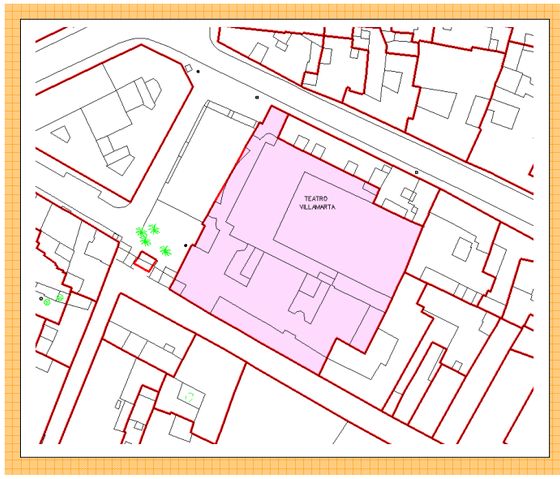
Antecedentes Intervención	BIBLIOTECA MUNICIPAL	Equipamiento

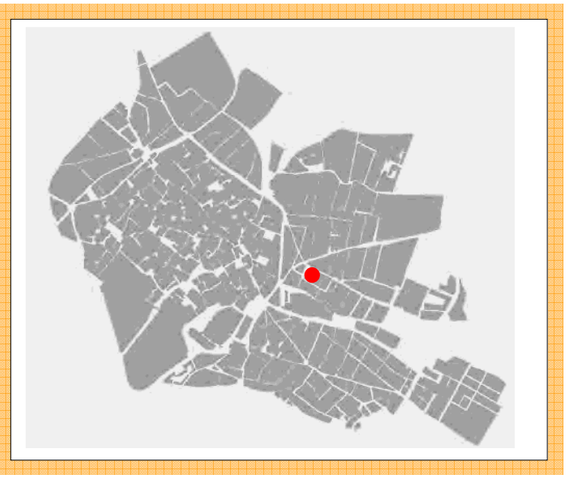


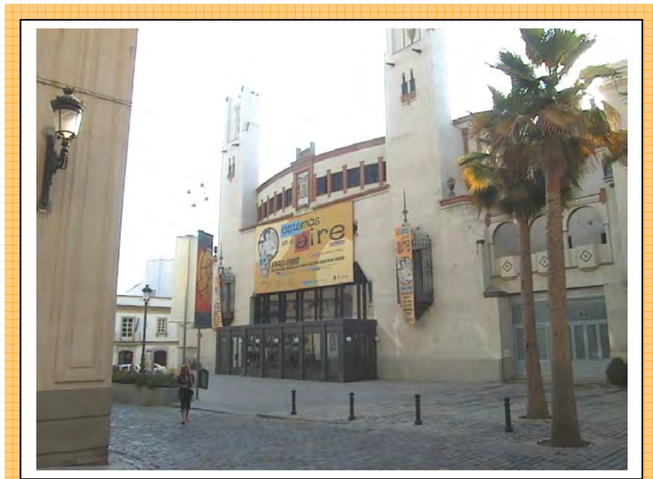


DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO:	Edificación con patio central contruida a principios de siglo, para sede del Banco de España.
USO ORIGINAL:	Sucursal del Banco de España.
DESCRIPCIÓN DE LA	Rehailitación general y puesta en uso del edificio como Biblioteca central Municipal.

Antecedentes Intervención	TEATRO VILLAMARTA	Equipamiento

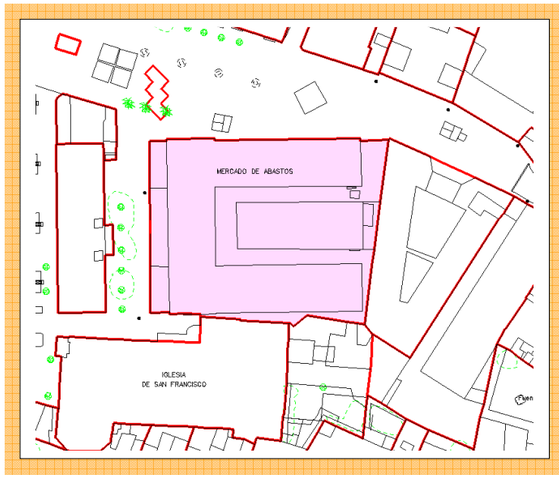


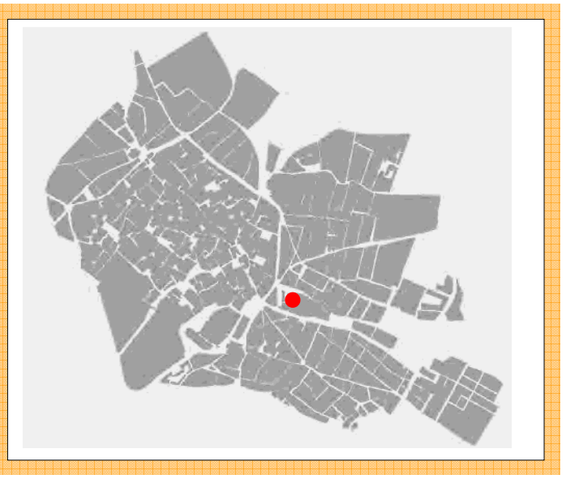




DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO:	Responde a la tipología teatro-cinematógrafo que creó en los años veinte el Arquitecto Teodoro de Anasagasti.
USO ORIGINAL:	Teatro-cine.
DESCRIPCIÓN DE LA	Rehabilitación integral del edificio para su recuperación como teatro de la ciudad. Obras finalizándose y próxima inauguración.

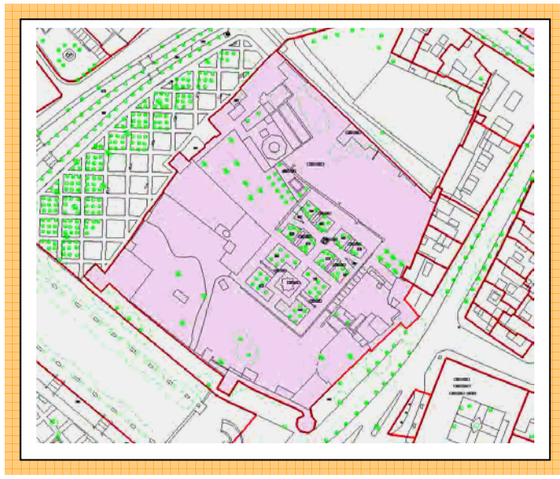
Antecedentes Intervención	MERCADO DE ABASTOS	Equipamiento

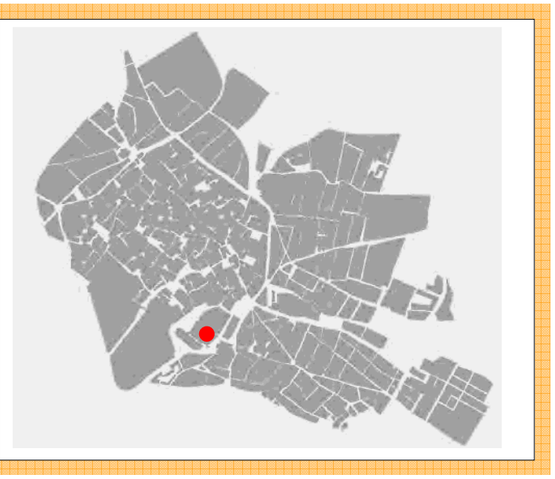


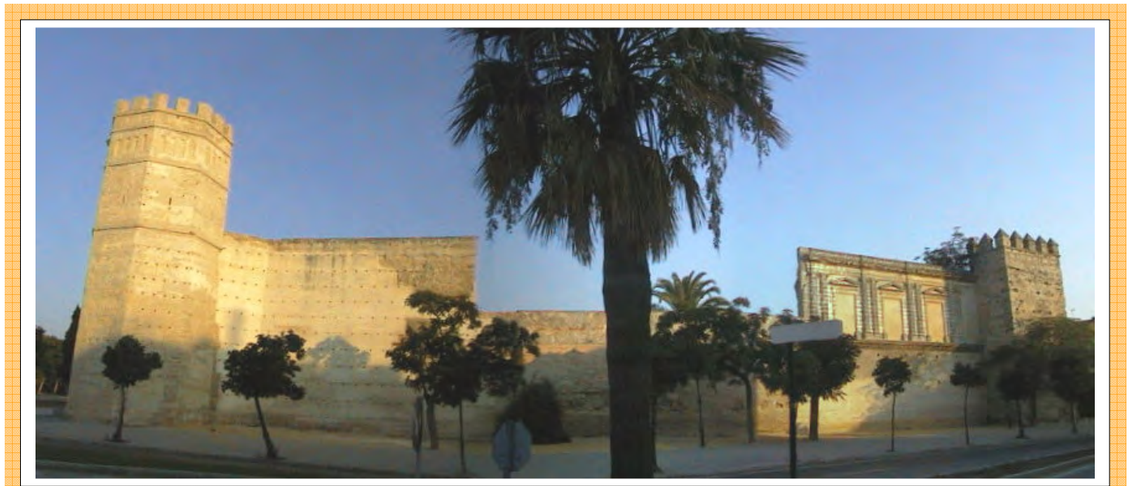


DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO:	Responde al tipología característica de mercado con naves de puestos alrededor de unos patios.
USO ORIGINAL:	Mercado central de Abastos.
DESCRIPCIÓN DE LA	Rehabilitación integral del edificio, demoliendo añadidos y zonas tugurizadas, para el correcto desarrollo de su uso original.

Antecedentes Intervención	ALCÁZAR	Equipamiento

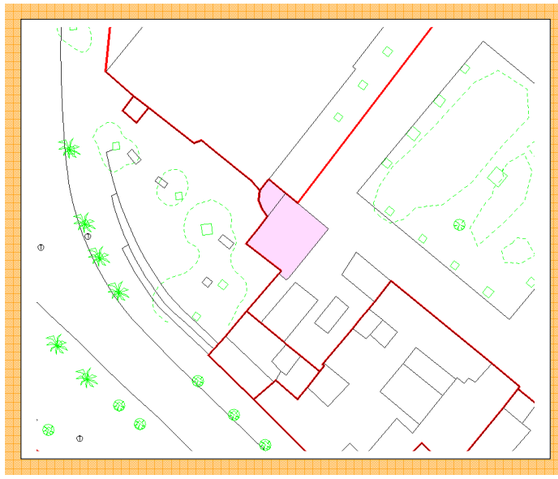


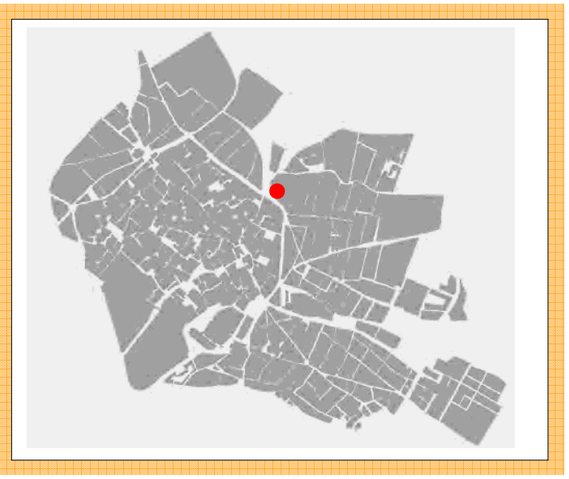


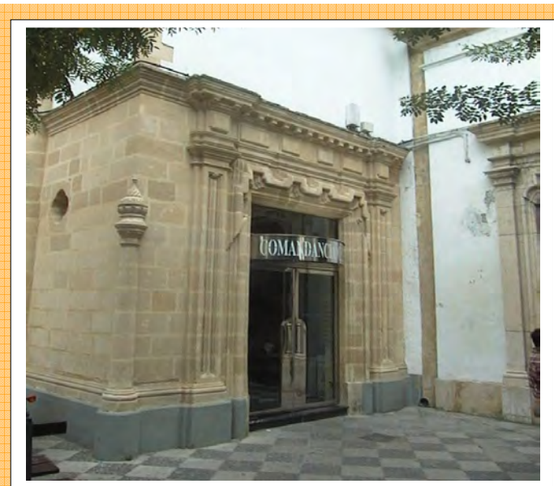


DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO:	El complejo edificado del Alcázar Almohade recoge dentro de sus murallas la mezquita , los baños y el palacio de Villavicencio.
USO ORIGINAL:	Alcázar Musulmán.
DESCRIPCIÓN DE LA	Se han ido recuperndo por fases las diversas partes del complejo. Actualmente se encuentra en obras el Palacio de Villavicencio.

Antecedentes Intervención	COMANDANCIA POLICIA MUNICIPAL	Equipamiento

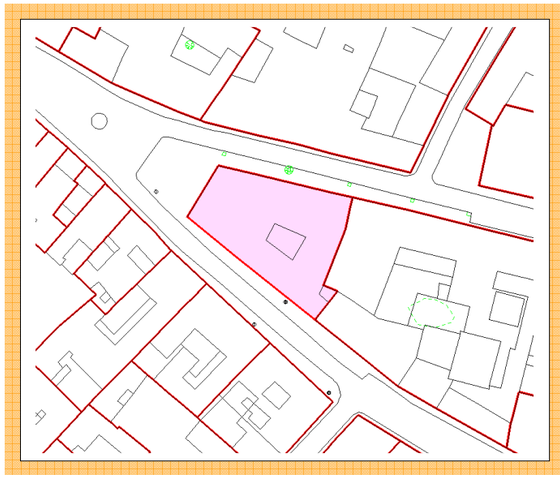


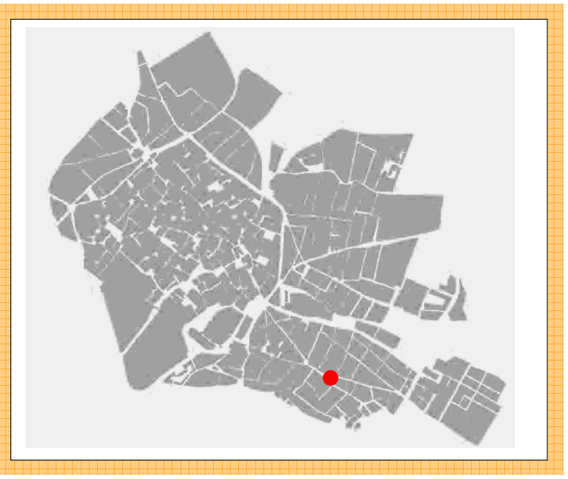




DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO:	Portería del convenio de Santo Domingo.
USO ORIGINAL:	El descrito.
DESCRIPCIÓN DE LA	Rehabilitación de esta parte del edificio para la instalación de la Comandancia Centro de la Policía Municipal.

Antecedentes Intervención	PALACIO VILLAPANÉS	Equipamient o





DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO:	Casa-Palacio con patio central del siglo XVIII.
USO ORIGINAL:	Vivienda.
DESCRIPCIÓN DE LA	Se ha consolidado estructuralmente el edificio, estando pendiente de su adaptación al nuevo uso.

2. DEFINICIÓN. OBJETIVOS. DELIMITACION Y JUSTIFICACIÓN DE AREA

2.1. DEFINICIÓN DEL AREA DE REHABILITACIÓN CONCERTADA.

Dentro del III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 1999-2002 se definen las Áreas de Rehabilitación concertada como un instrumento de intervención en ámbitos urbanos, centrales o periféricos, sobre parques residenciales públicos o privados y responden a la voluntad de integrar, coordinar y fomentar los distintos instrumentos a desarrollar, independientemente de cual sea el carácter, público o privado de sus agentes.

Su objetivo es mejorar las condiciones de alojamiento y recuperar el patrimonio, con especial atención a las viviendas desocupadas, sin olvidar otros aspectos de carácter urbanístico y social, vinculados a la concepción de habitar.

Dentro de esta figura, podrán tener cabida distintos programas, tanto los regulados por el III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, que podrían ver incrementadas sus ayudas por el hecho de desarrollarse en Áreas de Rehabilitación, como cualesquiera otros de carácter Municipal, Local, Estatal o Europeo, siempre que tengan como objetivo la recuperación urbana, residencial social y económica del ámbito previamente declarado.

2.2. OBJETIVOS DEL AREA.

La declaración de Area de Rehabilitación Concertada y por tanto la actuación en el recinto intramuros y el arrabal histórico de Santiago, pretende reactivar este sector del Centro Histórico de la ciudad y sacar partido a toda su potenciabilidad.

Una reactivación que esté basada en sus potenciales turísticos, residenciales, culturales y socioeconómicos.

Estos recursos deben rentabilizarse y gestionarse mediante estrategias y actuaciones concretas que aúnen los esfuerzos de las distintas Administraciones Públicas, y que a la vez animen a participar en esta reactivación a la iniciativa privada.

Los objetivos generales de la rehabilitación concertada, se pueden concretar en:

- Transformar y regenerar las áreas particularmente degradadas; áreas que poseen valores potenciales, distribuidas de forma estratégica en el recinto intramuros, y que, dado el alcance de la intervención que precisan, sólo pueden gestionarse mediante la ejecución de actuaciones integradas y desde la iniciativa pública.

- Impulsar la Rehabilitación residencial en el recinto intramuros y arrabal de Santiago como alternativa que pueda ser considerada, en condiciones factibles y viables, a la oferta residencial de nueva planta en otras áreas de la ciudad.

- Apoyar a los sectores sociales más desfavorecidos y posibilitar el mantenimiento de la población residente y la integración de colectivos marginados en condiciones de vivienda digna.

- Propiciar la implantación de nuevas actividades que, siendo adecuadas y compatibles con los valores patrimoniales existentes, sirvan tanto para fomentar una racional explotación turística de sus recursos patrimoniales como para mejorar el nivel de actividad del recinto intramuros y arrabal de Santiago, y los servicios básicos de la población residente.

- Proteger y poner en uso el patrimonio más monumental completando la restauración del mismo e incorporando usos que apoyen la reactivación del área y que sean compatibles con los valores patrimoniales.

- Crear las condiciones de participación e implicación social e institucional como marco de sensibilización y de concertación necesaria para aunar los esfuerzos en la conservación y rentabilización del patrimonio.

2.3. DELIMITACION DEL AREA.

Aún cuando todo el Centro Histórico de Jerez participa de condiciones suficientes de degradación como para integrarse en una delimitación de Área de Rehabilitación Concertada, razones de eficacia y de concentración de esfuerzos, llevan a la necesidad de

estudiar con más detenimiento la delimitación que pudiéramos considerar idónea para este ámbito.

Consideramos que una correcta delimitación de área debía atender a algunos de los siguientes criterios:

- Ser un ámbito compacto y no disperso, con una estructura urbana homogénea, con claros síntomas de degradación física.
- Contener una estructura poblacional con problemas sociales importantes.
- Existir unos problemas de vivienda generalizados en cuanto a degradación física, hacinamiento, falta de servicios básicos, inadecuación de instalaciones, etc.
- Abarcar un área suficientemente amplia, con un parque de viviendas suficiente, que permita poner en marcha varios programas de intervención en materia de vivienda.
- Al mismo tiempo, el ámbito debe ser los suficientemente limitado como para que se aprecien claramente los resultados de las actuaciones y no se queden en actuaciones puntuales sino que tengan un efecto regenerador del conjunto.

Como consecuencia de los criterios que hemos expuesto se ha delimitado un ámbito que integra la ciudad medieval (recinto intramuros) y el arrabal histórico de Santiago.

El área de actuación, queda definida de esta forma por el polígono definido por las siguientes calles:

Plaza del Arenal, Lancería, calle Larga, Porvera, Pozo del Olivar, Luis Pérez, Rendona, Lealas, San Fco. Javier, Asta, Marques de Cádiz, San Onofre, Armas de Santiago, Luis Romero Palomo, Ronda del Caracol, Puerta de Rota, Plaza del arroyo, Alameda Vieja, Cayetano Picado, calle Quiontos, Plaza de Silos, Cruz de la Palma, Guarnidos y San Agustín a su encuentro con la Plaza del Arenal, hasta cerrar el polígono.

En el plano que se adjunta se representa claramente la delimitación propuesta insertada en el ámbito del Centro Histórico de la ciudad. Cuenta con una superficie de 80.40 Has, una población en torno a los 7.000 habitantes y un total de 1.175 fincas.

En el área de rehabilitación se encuentran representado los siguientes sectores definidos en el Planeamiento del P.G.M.O.: Alcázar, Silos, Asta-Regia, Atalaya, Catedral, Camporreal, Carmen, Compañía, Beaterio, Belén, Benavente, Judería, Justicia, Merced, Reparadoras, San Ildefonso, San Juan, San Lucas, San Marcos y San Mateo.

2.4. JUSTIFICACIÓN DE LA DECLARACIÓN.

Tras un análisis pormenorizado de la problemática existente en la zona, podemos concluir una serie de características particulares del Área, que pasamos a resumir, y que nos deberá permitir la definición de estrategias para su recuperación social, física y económica.

A. DESPOBLAMIENTO DE LA ZONA Y ENVEJECIMIENTO DE LA POBLACIÓN:

Tal y como queda expuesto en el estudio socioeconómico, el envejecimiento de la población y el despoblamiento de la zona, es evidente en todos los parámetros indicadores.

En efecto, como nota común de un gran número de cascos históricos, en el caso de Jerez el desequilibrio demográfico es uno de los factores sociales más significativos. Así, en esta área reside una población envejecida y carente de recursos para mudarse, mientras que las nuevas generaciones se han visto obligadas a abandonar las mismas empujados por la búsqueda de espacios con mayores oportunidades económicas y de calidad de vida.

B. BAJO NIVEL CULTURAL Y DE FORMACIÓN:

La zona cuenta con un alto nivel de población analfabeta, centrada sobre todo en el grupo de mayores de 40 años y con una incidencia mucho mayor en la mujer. El resto de la población cuenta con un muy bajo nivel de formación.

No existen estudios concretos que hayan analizado la incidencia del fracaso y abandono escolar en el barrio o en la ciudad. Se estima a nivel nacional que el fracaso y abandono escolar se encuentra en torno al 30%.

Con los datos del padrón municipal de habitantes (1998), y para las secciones que se corresponden con la delimitación del Centro Histórico, hemos puesto en relación el número de habitantes en el grupo de edad de 20-24 años que no han alcanzado el graduado o tienen estudios inferiores, con el total de población de ese grupo de edad.

El resultado es el cuadro que se adjunta y que pensamos que puede ser un indicador del porcentaje de fracaso o abandono escolar en la zona.

C. MÍNIMA ACTIVIDAD ECONÓMICA Y ALTO ÍNDICE DE PARO:

La crisis del sector bodeguero y del sector agrícola, principales motores económicos de la ciudad en los últimos 150 años, tiene un reflejo demoledor en los índices de paro de toda la población del municipio; de igual modo, se refleja en el conjunto histórico. No obstante, es en la zona del casco antiguo donde el índice de paro alcanza tintes dramáticos, con índices superiores al 15% de la media nacional. Esto es consecuencia de la ausencia de oportunidades económicas que se dan en la zona.

La ingente cantidad de cascos bodegueros que sembraban toda la zona se encuentran en su mayor parte abandonados. Las nuevas formas de producción, y en especial la distribución y el transporte, requieren la utilización de grandes vehículos que no tienen posibilidad de acceso a la zona, dada la dimensión del viario. Lo mismo se puede

DISTRITO	SECCION	HAB. 20-24 AÑOS	Nº ABANDONOS	%
1	1	96	62	64,6
1	2	95	35	36,8
1	3	76	39	51,3
1	4	91	36	39,6
1	5	51	25	49,0
2	3	138	40	29,0
2	4	64	25	39,0
2	5	140	53	37,8
2	6	78	18	23,0
2	11	93	35	37,6
2	12	79	33	41,8
2	13	89	39	43,8
2	14	73	14	19,2
2	17	36	19	52,8
2	18	113	26	23,0
2	19	47	13	27,7
2	20	81	31	38,3
2	21	71	32	45,1
2	22	81	29	35,8
3	9	70	41	58,6

decir de toda la industria auxiliar que se localizaba también en sus inmediaciones: Cartonajes, imprentas, tonelerías, cápsulas y tapones, etc.

La falta de oportunidades, la escasez de dotaciones, las dificultades de acceso, el deterioro de las edificaciones existentes en el casco histórico, ha provocado un proceso de migración del ciudadano hacia la periferia de la ciudad y consecuentemente una relocalización de la actividad comercial, hostelera y de ocio. Si a esto se une la aparición de grandes superficies comerciales en las nuevas áreas residenciales de la ciudad, nos encontramos con que el "comercio tradicional" se encuentra en pleno proceso de transformación.

El Centro Histórico se encuentra desabastecido de dotaciones comerciales fuera del núcleo principal en torno a la calle Larga. La falta de población, las dificultades de accesibilidad y la falta de

TIPO DENUNCIA	1999		2000	
	C.H.A.	Resto Ciudad	C.H.A	Resto Ciudad
APARCACOCHES ILEGALES	81%	19%	36%	64%
MANIPULACIÓN CABINAS, CAJEROS, TRAGAPERRAS ETC…	54%	46%	50%	50%
ROBO CON INTIMIDACIÓN Y VIOLENCIA	50%	50%	45%	55%
SUSTRACCION INTERIOR VEHÍCULOS	29%	71%	25%	75%
VENTA ESTUPEFACIENTES	17%	83%	50%	50%
TENDENCIA Y CONSUMO ESTUPEFACIENTES	49%	51%	35%	65%
INTERVENCIÓN DE ARMAS	36%	64%	32%	68%
REYERTAS Y AGRESIONES	50%	50%	33%	67%
ALTERACIONES DEL ORDEN, AGRESIÓN A POLICÍA	67%	33%	37%	63%
DETENCIÓN CON EFECTOS DE DUDOSA PROCEDENCIA	45%	55%	40%	60%
ROBOS Y ALLANAMIENTOS	27%	73%	50%	50%

seguridad ciudadana impiden una adecuada expansión de esta actividad por el conjunto de la zona.

D. INSEGURIDAD CIUDADANA:

Es, sin duda, el problema que desata con más visceralidad el rechazo ciudadano de la zona; pero es el estado de abandono y degradación generalizado de estas áreas, lo que hace aparecer actividades antisociales.

Aunque centrado en las calles Rompechapines y Doctor Lillo, su "influencia" se extiende a todo el barrio, pese a que su incidencia en la actualidad es menor gracias a las actuaciones policiales y los derribos por parte de la Gerencia Municipal de Urbanismo, de fincas en ruina que servían de cobijo en precario a drogadictos marginales y delincuentes.

La presencia continuada en determinadas zonas de vendedores de droga y algunas prostitutas con síntomas evidentes de adicción a las drogas, y enfermedades relacionadas con él, y el consiguiente trasiego de drogadictos de toda la ciudad en busca de su "mercancía", es un caldo de cultivo propicio para la aparición de delincuencia callejera (tirones y robos en automóviles), y un motivo más para la conversión de la zona en un ghetto cerrado y aislado del resto de la ciudad.

Tampoco se han hecho estudios de la incidencia de la inseguridad ciudadana en la zona, pero es obvio que el ciudadano lo palpa y está en la opinión pública.

Para intentar cuantificar estos datos de forma objetiva, se ha realizado un estudio sobre los partes de la policía municipal correspondientes al segundo semestre de 1999 y al primero de 2000. Teniendo en cuenta que la población del Casco Antiguo es aproximadamente el 14% del total y su superficie inferior también a ese porcentaje, parecería lógico que el número de denuncias guardaran la proporción de en torno al 14% en el Centro Histórico y en torno al 86% para el resto de la ciudad.

En el siguiente cuadro se exponen los resultados del estudio, con lo que consideramos se puede considerar demostrada la mayor incidencia de inseguridad ciudadana en la zona.

E. AISLAMIENTO FUNCIONAL:

Los barrios aquí tratados son como paquetes compactos y, en cierto modo, aislados unos de otros y todos con respecto al resto de la ciudad, hecho provocado fundamentalmente por los siguientes factores:

- Situación "tangencial" respecto a los flujos de movilidad del conjunto histórico y de la ciudad, en general. Esta circunstancia provoca el inicio del aislamiento, que da lugar a la inevitable degradación del área.

- Asentamiento histórico en algunas zonas de equipamientos con fuerte carga negativa que han contribuido a ese aislamiento funcional, como fue el antiguo depósito carcelario local y la Comisaría de la Policía de Plaza de Belén (ya desaparecidos ambos), con claras funciones represivas durante tantos años en la ciudad y en el conjunto del país.

  Es significativo que a veces, determinados equipamientos públicos sean los que más contribuyan a degradar una zona.

- Aparición de una bolsa de prostitución que ha derivado en venta de drogas y delincuencia común en el corazón del barrio de Belén.

Este aislamiento funcional ha incidido negativamente en otros parámetros aquí estudiados imposibilitado la generación de nuevas actividades económicas que vengan a sustituir a las tradicionales.

F. DÉFICIT DE EQUIPAMIENTOS:

Aunque la Corporación Municipal ha efectuado un gran esfuerzo de reequipamiento del Centro Histórico, aún los déficits son considerables y existen amplias áreas con un equipamiento prácticamente nulo (Barrio Santiago y área de intramuros), presentando por tanto una carencia grande que incide en la escasa capacidad de atracción de población exógena que tiene el área, provocando un agravamiento en su aislamiento y una falta de atractivos para su repoblación.

Como se puede ver en el plano que posteriormente se adjuntará, el mayor esfuerzo de dotación se realizó en torno a la zona comercial de la ciudad, a fin de que ésta no perdiera el carácter de centralidad que siempre tuvo. Esta batalla que está a punto de ganarse se convertirá en una potencialidad importante a la hora de recuperar el resto del Centro Histórico.

G. DEGRADACIÓN MEDIOAMBIENTAL Y FALTA DE SOSTENIBILIDAD EN EL DESARROLLO:

Ya es un hecho unánimemente reconocido, y desde ese punto de vista estratégico se desea plantear y desarrollar el presente trabajo, que no es posible abordar la resolución de las necesidades sociales sin reconsiderar, a la vez, los propios límites ambientales de un modelo de urbanización expansionista que absorbe hoy las tres cuartas partes de los recursos globales y que solamente en la construcción y mantenimiento de edificios, consume el 40% de los materiales utilizados en los países desarrollados, el 33% de la energía consumida, y el 50% de las emisiones y desechos producidos.

Este es un modelo excesivamente consumidor de recursos y energía, generador desproporcionado de desechos, basado en la "lógica" de un crecimiento cuantitativo y sin límites de una economía sectorizada y cortoplacista, que no imputa una visión integrada y a largo plazo de sus efectos, y que externaliza sus impactos hacia el medio ambiente, otros territorios, y un futuro cada vez más avanzado.

Este modelo, nada compatible con el que se ha llamado en definir como "desarrollo sostenible", olvida fundamentalmente el Centro Histórico en su conjunto conllevando una serie de problemas que se relacionan directamente con la "Degradación Medioambiental" y la falta de respecto hacia la mencionada "sostenibilidad", problemas que afectan no sólo al Centro o a las áreas más degradadas de su delimitación (en las que indudablemente el efecto será más grave), sino a toda la ciudad y sus habitantes, entendidos como un ecosistema. Estos problemas, solapados en parte con los ya descritos, son los siguientes:

1. El imparable crecimiento periférico de la ciudad y el progresivo abandono residencial del Centro Histórico, provoca una dependencia absoluta del automóvil como elemento fundamental de la estructura urbana.

Esta dependencia, hoy ya percibida en Jerez, se traduce en problemas de:

A) Falta de adaptación y capacidad del sistema viario de la ciudad tradicional para canalizar las fuertes densidades de tráfico en horas punta.

B) Pérdida de protagonismo del peatón como sujeto fundamental en la vida de la ciudad tradicional.

C) Invasión y degradación por parte del automóvil privado de espacios peatonales en detrimento de la alternativa "humana" del paseo, el encuentro, las actividades lúdicas o la mera contemplación.

D) Degradación del Medio Ambiente Urbano por la contaminación atmosférica y acústica.

E) Pérdida de calidad de vida de los habitantes al alargar los desplazamientos en tiempo y distancia.

2. El abandono o infrautilización de amplias áreas del Centro Histórico conlleva la construcción en masa de un nuevo parque residencial, mientras el existente se abandona y se degrada; este proceso, aparte de ser poco respetuoso con la historia y el patrimonio arquitectónico de las ciudades, se está convirtiendo en un factor de derroche de energía y materiales, ya que no sólo nos referimos a la construcción de viviendas en sí misma, sino a las obras de infraestructura necesarias (urbanización, servicios, tendido de nuevas líneas, etc), y en la necesaria implantación de equipamientos públicos que deber servir a estas nuevas áreas periféricas en detrimento del Centro Histórico, que va perdiendo día a día, equipamientos y servicios que lo hagan atractivo.

3. Relacionado con esta última cuestión está el problema de la aparición reciente de cierto "zonning" urbano que tanto se denostó en los ochenta, apareciendo áreas con usos diferenciados (bolsas residenciales en la periferia, zonas de grandes superficies comerciales, áreas administrativas en zonas concretas de los centros, etc), propiciando el aumento de los desplazamientos y restando atractivo a la ciudad en su conjunto.

   Las áreas más degradadas del Centro están desequilibradas entre vivienda, trabajo y servicios, incidiendo este desequilibrio en el resto de la Ciudad.

4. Como problema específico más relacionado con la concepción más clásica y restringida del medio ambiente, está la falta de zonas verdes y espacios libres públicos que presentan estas zonas, provocados y en parte justificados por su propia morfología urbana, intrincada y densa.

   A esta cuestión se le añade la degradación visual que en áreas concretas provocan los solares y edificaciones en ruina, que restan todo atractivo y merman el grado de calidad de vida de los habitantes.

5. Por último, y también relacionado con la especial morfología urbana del Centro, aparecen los problemas derivados de la recogida de residuos sólidos al no existir un modelo específico para estas zonas, no pudiéndose aplicar en algunas zonas el método general del resto de la ciudad de recogida en contenedores, al no permitir los anchos de calles la ubicación correcta de los mismos. Esto provoca la frecuente aparición de "rincones malditos" donde las bolsas de basura se acumulan sin control agrediendo al medio, al ciudadano como parte del medio y al patrimonio histórico, tanto en su conjunto como en el caso de valiosos edificios concretos.

H. DEGRADACIÓN FÍSICA DEL ÁREA:

No es difícil deducir que una consecuencia inmediata y directa del aislamiento enunciado anteriormente, ha sido la degradación física del barrio.

Además de la degradación física, sigue el despoblamiento y éste, a su vez, lleva aparejado el abandono de fincas y el aumento del proceso de degradación, por lo que hace su aparición el efecto bola de nieve, que va creciendo a medida que rueda de forma imparable.

Así de una parte, el parque residencial se encuentra en un deficiente estado de conservación, mereciendo un elevado número de inmuebles ser declarados en ruina. De igual forma, los índices de habitabilidad de las viviendas son muy inferiores a la media nacional y del resto de la ciudad.

Así mismo, en el área de estudio, existen inmuebles con un rico pasado que se encuentran hoy sin uso alguno, lo que contribuye a ahondar la sensación de abandono de la zona.

I. PERCEPCIÓN NEGATIVA EXTERNA DE LA ZONA:

Podríamos afirmar que este enunciado y su persistencia en el tiempo, es el resultado de la concurrencia en la zona de todos los problemas enunciados anteriormente, al encontrarnos con una zona con malas posibilidades de atracción de nueva población, por existir una mala imagen de la misma a nivel global de la ciudad que no se eliminaría sin resolver todos los puntos negativos descritos, debiendo así mismo eliminar esa mala imagen a la que secularmente ha estado ligada al barrio en su conjunto, y que hoy haría imposible su recuperación.

2.5. POTENCIALIDADES DEL ÁREA PARA SU DESARROLLO.

A priori, la zona tiene una serie de características particulares que le proporcionan una capacidad potencial innegable de regeneración:

- Se encuentra en un Conjunto Histórico-Artístico declarado y tiene, por tanto, un valor urbanístico y patrimonial importante. Su prolongado abandono ha tenido como valor positivo el que la renovación del caserío haya sido bastante limitada.

- Existe un importante conjunto de edificios de gran riqueza artística. Muchos de ellos se encuentran en desuso y pueden ser recuperados para dar servicio a la comunidad.

- Existe también 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. Normalmente se encuentran ligados a edificios singulares.

- El despoblamiento actual tiene como ventaja que la zona presenta una gran capacidad de absorción residencial.

La ciudad de Jerez, como se vio anteriormente, se encuentra muy bien comunicada por carretera, ferrocarril o por vía aérea, al disponer la ciudad de aeropuerto. La proximidad tanto a la costa gaditana, en plena expansión turística, como a la sierra de Cádiz con sus pueblos blancos y el turismo rural, le confieren unas posibilidades turísticas potenciales aún no suficientemente desarrolladas. Esta potencialidad iría ligada a sus tradicionales valores: Vinos, caballos, flamenco y riqueza patrimonial. Al estar buena parte de este potencial situado en el Centro Histórico parece obvio que este es uno de los caminos a seguir para la regeneración de la zona.

El otro aspecto importante a explotar es el carácter de centralidad con respecto a la ciudad que todavía tiene parte del Centro Histórico. La ampliación de la oferta comercial, de servicios y de ocio a todo el ámbito, debe ser el otro pilar fundamental de intervención.

Pero para conseguir estos objetivos no son suficientes las acciones puntuales, por muy importantes que estas sean. Es fundamental realizar actuaciones coordinadas y coincidentes unas veces en el espacio y otras en el tiempo, para obtener la mayor sinergia.

El análisis del área con este punto de vista nos ha llevado a detectar lo que vamos a denominar potencialidades espaciales. Las podemos definir como ámbitos espaciales más o menos extensos, donde se concentran una serie de edificios y espacios libres, que mediante unos usos adecuados, pueden tener una capacidad clara de regenerar el tejido urbano y expandir este proceso regenerador.

Se han detectado seis áreas con potencialidad espacial que ahora pasamos a describir. Aunque alguna de ellas se encuentra fuera de nuestro ámbito, se exponen todas por su interés y por la influencia que tienen unas sobre otras y que pueden tener un efecto multiplicador.

Área 1.-

Se trata de un conjunto de gran valor turístico situado al norte del casco antiguo, ya en uso y en un considerable proceso de crecimiento. Está formado por la Escuela Andaluza de Arte Ecuestre y sus jardines, las bodegas Sándeman, el Museo de Relojes de la Atalaya (en proceso de reforma) y sus jardines, el Museo de Enganches (ya construido y en espera de montaje e inauguración), y el futuro Museo del Vino (en proyecto). Su emplazamiento un poco tangencial hace que pueda ser usado sin gran repercusión para el resto de la zona central de la ciudad.

Área 2.-

Situado al sur del casco antiguo está formado por los complejos bodegueros de González Byass y Domecq, la Catedral, y el conjunto monumental del Alcázar.

Área 3.-

Se trata de la zona comercial tradicional de la ciudad. Sin duda es la zona más viva del Casco Antiguo y donde mayores esfuerzos dotacionales se han realizado hasta ahora. Es preciso aprovechar este tirón y rentabilizar las inversiones realizadas hasta ahora procurando la expansión de sus efectos a otras zonas más interiores del Centro Histórico. Tiene una clara vocación como zona de ocio complementaria a los dos núcleos turísticos descritos antes.

Estas tres áreas tienen un alto grado de consolidación y se encuentran en un incipiente proceso expansivo que es necesario aprovechar.

Área 4.-

Ámbito urbano de alto valor significativo en la historia de la ciudad. En torno al gran espacio público de la plaza del Mercado se localizan importantes edificios: Museo Arqueológico, Palacio Riquelme (ha sido objeto de una primera fase de intervención), Iglesia de San Mateo, Palacio de San Blas y solar anexo a éste. Su potencial se acrecentará cuando se desarrollen las unidades de ejecución residenciales que sustituirán a los tinglados bodegueros sin uso que dan frente a la Ronda del Caracol.

Área 5.-

Es la zona más degradada, sin duda, de todo el Centro Histórico. Sin embargo, la alta concentración de edificios singulares, la existencia del solar del antiguo convento de Belén y las plazas de San Lucas y Belén pueden permitir una actuación de tal calado que consiga dar carácter de centralidad a una zona que, hoy por hoy, acumula el mayor grado de marginalidad de todo el Centro Histórico. Como se verá más tarde, aquí se concentran gran parte de las intervenciones contenidas en este proyecto.

Área 6.-

Situada al norte de la zona comercial consolidada, destaca la potente manzana donde se encuentra el antiguo convento de Santo Domingo (hoy en lento proceso de rehabilitación), la delegación de Juventud, el antiguo cine Jerezano y el espacio público de la plaza de San Andrés. Por su propia localización y potencial intrínseco es de las zonas que más tirón podrá inducir sobre el interior del recinto intramuros.

Una cuidada intervención, una adecuada elección de usos y un estudiado calendario de intervenciones, debe permitir la puesta en valor del Area y al mismo tiempo del Centro Histórico de la ciudad, con un aprovechamiento máximo de las sinergias que cada una de las zonas estudiadas pueda inducir.

2.6. TEMPORALIZACION DE LAS ACTUACIONES EN EL ÁREA.

Se estima que el tiempo necesario para llevar a cabo el desarrollo de todas las actuaciones previstas en el Area de Rehabilitación, ascienda a una década, a lo largo de la cual se temporalizarán todos los trabajos de acuerdo con el programa de inversiones previsto.

3. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO SOCIOECONÓMICO.

Es prioritario comenzar con un estudio socioeconómico del Área de Rehabilitación, ya que los programas aplicados con anterioridad desde este Ayuntamiento en diferentes zonas de intervención, han demostrado que con un conocimiento previo de la misma, el grado de viabilidad es total, ya que se obtiene una información precisa de las necesidades de la población que se verá beneficiada por la actuación.

Este estudio permite esbozar un perfil poblacional muy ajustado a la realidad, y nos permite acercarnos al contexto que nos atañe.

3.1. ESTUDIO DEMOGRÁFICO.

A la hora de realizar el análisis de la población que habita en los distintos sectores que engloba el Área de Rehabilitación Concertada, se han utilizado diversas fuentes. Por una parte tenemos en cuenta datos relativos a la población de derecho: Oficina de Atención al Ciudadano (Censo de Población), Oficina de Recaudación e Impuestos (Licencias Empresariales), Plan Urban Jerez 2000 – 2006, y las distintas Delegaciones Municipales (Delegación de Bienestar Social, Delegación de Salud y Género, y Delegación de Relaciones Ciudadanas). Por otro lado, la información que nos aporta el estudio de 278 entrevistas a familias residentes en el Área, que aparece en los gráficos como "Elaboración Propia".

El estudio socioeconómico comprende, como hemos dicho anteriormente, a 278 familias de la zona, lo que supone una muestra de 832 personas sobre una población de derecho de 7.000[1] habitantes aproximadamente.

Las distintas observaciones que se pueden realizar en un primer acercamiento a la realidad social de estas familias son las siguientes:

- El ARC se caracteriza por tener una población reducida con respecto al resto de los distritos de la ciudad. Ello se debe al escaso atractivo que encuentran los jerezanos en vivir en una zona que sufrió un fuerte despoblamiento en los años 70, (tendencia hoy día contenida pero no invertida) y que sufre los habituales problemas de tráfico, inseguridad, etc. de estas zonas urbanas.

- La población residente posee dos características interrelacionadas muy importantes: por un lado, su media de edad es la más elevada de Jerez; y por otro lado, la renta media por habitante es de las más bajas de la ciudad.
Estas características, envejecimiento y baja renta, agravadas por la migración antes comentada de la población joven y con mayores rentas hacia la periferia, ha provocado que en varias zonas del Área se hayan formado en los últimos años varios polos de pobreza que dificultan el desarrollo económico de la zona. Esta población, en general con un bajo poder adquisitivo y escasa formación, es muy poco dinámica tanto desde el punto de vista del consumo como en el plano empresarial, por lo que carece de atractivo para la oferta comercial de la ciudad, que suele tender hacia zonas con una población más activa y de mayor poder adquisitivo.

- **Objeto de Estudio:**

Analizar la realidad social y de hábitat del ARC, con la finalidad de intervenir en todos sus ámbitos relevantes para el desarrollo de la comunidad.

- **Objetivos del Estudio:**

Conocer la realidad del ARC atendiendo a aspectos poblacionales, sociales, económicos, educativos, laborales, de vivienda, sanitarios, y de ocio y tiempo libre.

Conocer la realidad individual, familiar y de hábitat de cada uno de los habitantes.

Conocer la opinión de los residentes acerca de las necesidades que sienten, su percepción de la realidad, inquietudes y expectativas.

Aportar conclusiones que refuercen la intervención que se viene realizando en la zona.

- **Aspectos metodológicos:**

El proceso metodológico supone una estrategia de acción que va a permitir el conocimiento de la realidad estudiada.
Dicho proceso ha sido participativo y para ello hemos recurrido a técnicas cualitativas y cuantitativas. Las primeras nos han permitido conocer y construir opiniones y aspectos subjetivos de las situaciones familiares y de hábitat (punto que se desarrolla más adelante) y con las segundas hemos conseguido un estudio de tipo estadístico.

El estudio se ha dividido en distintas etapas que se pueden enumerar de la siguiente manera:
- Delimitación de la zona de objeto de estudio
- Selección de un diseño de proyecto de investigación
- Recogida de datos
- Interpretación, valoración y generalización de los datos obtenidos
- Elaboración de conclusiones

Para la consecución del mismo se han seleccionado las siguientes técnicas de recogida de datos:
- Entrevista
- Observación
- Visitas domiciliarias

El soporte documental ha sido una ficha social (Ver Anexo 1) y una base de datos.
Las fuentes de recogida de la información han sido:
- Parte de la población del barrio.
- Presidentes de las Asociaciones de Vecinos.
- Archivo de la Empresa Municipal de la vivienda.
- Distintas Delegaciones Municipales.

- **Contextualización de la zona:**

El área de estudio queda definido por un polígono compuesto por las calles citadas anteriormente en el epígrafe 2.3. "Delimitación del Área" del Programa de Actuación, las cuales cuentan con una superficie de 80,40 Has, y una población en torno a los 7000 habitantes y un total de 1175 fincas.

Podemos dividir por tipologías los distintos equipamientos públicos que existen en la zona, y son las que siguen:

EDUCATIVOS - FORMATIVOS:
Colegio de San Juan Bosco de las Salesianas
Colegio Ntra. Sra. Del Rosario

[1] Esta cifra es aproximada, debiendo tenerse en cuenta las personas que estando empadronadas no viven ya en el Área, y por el contrario, aquellas otras que, aún viviendo, no están empadronadas.

Colegio Público Miguel de Cervantes
Colegio San José
Colegio Luis Vives
Instituto de Bachillerato Santa Isabel de Hungría
Escuela de Diseño
Escuela Oficial de Idiomas
EUEE de la UCA.

SOCIALES-CULTURALES:
Museo Arqueológico
Centro Andaluz de Flamenco
Cine Astoria
Conjunto del Alcázar
Sala de Exposiciones Pescadería Vieja
Biblioteca Municipal
Comedor Benéfico El Salvador
Centro de Acogida San José

SERVICIOS PUBLICOS:
Ayuntamiento
Delegaciones Municipales
Gerencia Municipal de Urbanismo
Policía Nacional
Centro Cívico "Centro"
Cámara de Comercio
Transporte público
Limpieza viaria

SERVICIOS DEPORTIVOS:
Son las zonas y pistas deportivas que se encuentran insertos en los distintos colegios anteriormente citados.

SALUD
Ambulatorio SAS José Luis Diez

EMPLEO:
Oficina del INEM de la calle Merced
Servicio de Integración Laboral Jerezana (SIPE)

3.1.1. ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE DATOS.

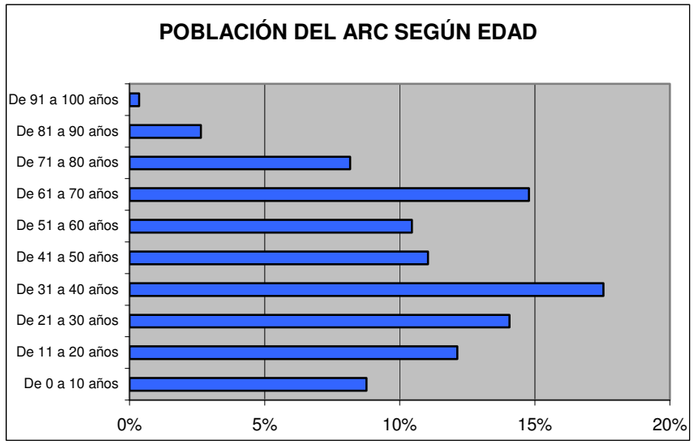
- **Estructura de la población según sexo y edad:**

La estructura demográfica de la población por sexo y edad nos permite conocer su potencial mediante el cálculo de unos índices, que nos ayudan a entender su situación real y su posible dinámica futura. El estudio de dicha estructura se realizará a través del análisis de las pirámides de edades (Ver Anexo 3), para posteriormente estudiar las distintas tasas (envejecimiento, dependencia, etc.), representativas de las características reproductoras y de actividad de población.

A. Población del ARC según la edad:

POBLACIÓN SEGÚN LA EDAD	
De 0 a 10 años	8,77%
De 11 a 20 años	12,13%
De 21 a 30 años	14,06%
De 31 a 40 años	17,54%
De 41 a 50 años	11,05%
De 51 a 60 años	10,45%
De 61 a 70 años	14,78%
De 71 a 80 años	8,17%
De 81 a 90 años	2,64%
De 91 a 100 años	0,36%

* Fuente: Elaboración Propia.



Como se puede observar en la gráfica el tramo de edad más representativo cuantitativamente es el que comprende las edades de 31 a 40 años. Esto supone una media aritmética de la edad de la población residente de 39 años aproximadamente, problema éste que se percibe en una baja natalidad, ya que supone la desaparición de buena parte de la capa social en estado fértil. Le sigue, el tramo de 61 a 70 años, lo que revela el alto índice de envejecimiento de la zona.

El problema antes descrito, el envejecimiento de la población, se calcula mediante lo que se viene a llamar ***Tasa de Envejecimiento***, que no es más que el aumento relativo de los efectivos del grupo de mayores de 65 años.

El índice más utilizado es el que relaciona el número de mayores con la población total. A continuación se presenta un cuadro comparativo de los datos obtenidos en los ámbitos antes descritos:

TASA DE ENVEJECIMIENTO	
Sector Intramuros	17,41
Sector Santiago	20,38
Total Municipio	12,55

* Fuente: O.A.C.

Se puede considerar normal una tasa de hasta 12. Como podemos apreciar del cuadro adjunto, los datos obtenidos son muy superiores a esta cifra, destacando por su alto envejecimiento el sector de Santiago.

Otro índice, muy relacionado con todo lo anteriormente expuesto, es la ***Razón de Dependencia***. Este índice mide la ratio o proporción de individuos menores de 15 años y mayores de 64, con respecto a los adultos (15 - 64 años).

La idea de este índice es la de calibrar el impacto sobre la población total de las cohortes demográficas no reproductivas y no activas económicamente. Se puede subdividir este índice en Dependencia Juvenil (menores de 15 años divididos por la población de 15-64 años), y en Dependencia Senil (mayores de 64 años divididos por la población de 15-64 años).

RAZON DE DEPENDENCIA			
SECTOR	**JUVENIL**	**SENIL**	**TOTAL**
Sector Intramuros	22,27	25,78	48,05
Sector Santiago	21,45	31,09	52,54
Total Municipio	22,92	17,63	40,55

* Fuente: O.A.C.

Como se aprecia en la tabla, el índice de dependencia juvenil es bastante homogéneo pero, sin embargo, son especialmente altos los valores de la dependencia senil con valores muy por encima del 17,63 de media en Total del Municipio.

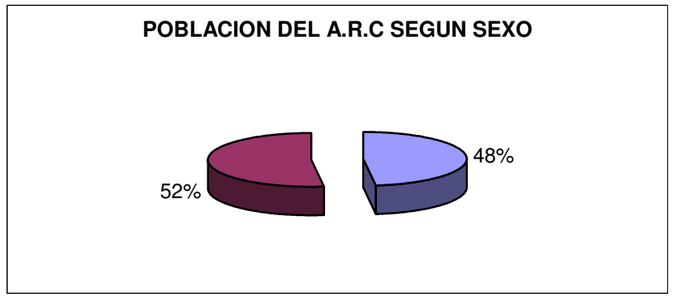
B. Población del ARC según el sexo:

La razón existente entre el número de mujeres y de hombres que componen una población presenta diferentes valores en función de diversos factores, y esos valores distintos van a propiciar, sobre todo, comportamientos demográficos específicos.

En el estudio de la composición de una población en razón del sexo debemos comenzar por conocer el número de hombres y de mujeres que la componen, para a continuación establecer las correspondientes tasas de masculinidad o feminidad.

POBLACIÓN SEGÚN SEXO	
Hombres	48 %
Mujeres	52 %

* Fuente: Elaboración Propia.



Generalmente, la composición por sexo se mide mediante la denominada ***Tasa de Masculinidad***, que es el número de hombres que hay por cada cien mujeres: T.M. = Hombres x 100/Mujeres.

TASA DE MASCULINIDAD	
SECTOR INTRAMUROS	86,90
SECTOR SANTIAGO	90,78
TOTAL MUNICIPIO	95,90

* Fuente: O.A.C

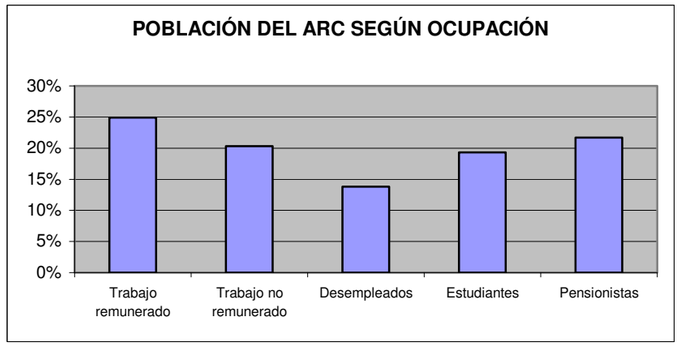
Para una población normal estas cifras deberían encontrarse alrededor de 95.

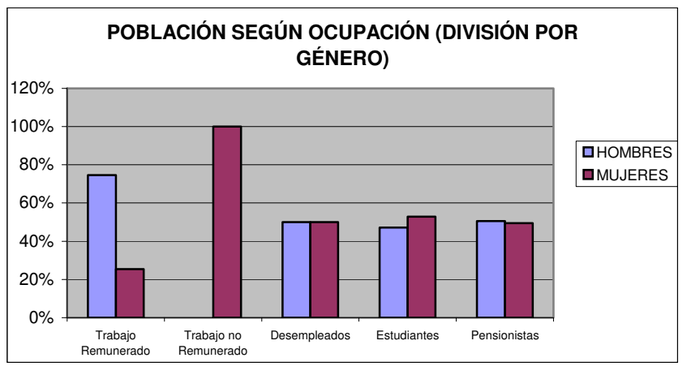
- **Estructura de la población según ocupación y renta:**

A. Población del ARC según la ocupación:

POBLACIÓN SEGÚN LA OCUPACIÓN	
Trabajo remunerado	24,9 %
Trabajo no remunerado	20,3 %
Desempleados	13,8 %
Estudiantes	19,3 %
Pensionistas	21,7 %

* Fuente: Elaboración Propia





Si analizamos los gráficos obtenemos las siguientes observaciones:

• El grupo más representativo es el de las personas que realizan un trabajo remunerado, sin embargo el dato más destacable es que, del total de este grupo, sólo el 25.4% son mujeres, el trabajo que realizan suele estar relacionado con el servicio doméstico y las rentas que perciben son muy bajas. Además, el bajo nivel cultural que poseen les condiciona la posibilidad de acceder a otro tipo de trabajo.

• El grupo del trabajo no remunerado lo integran en un 98.8% las amas de casa, sólo el 0.6% realizan un voluntariado como forma de trabajo no remunerado. Aunque institucionalmente no se considere trabajo el realizado en el hogar, las tareas domésticas requieren un esfuerzo tan relevante como el de cualquier otro trabajo remunerado. Utilizamos el término “amas de casa” porque ningún hombre se ha identificado con esta categoría.

• El grupo de las personas desempleadas es el más homogéneo, componiéndolo por igual el 50% de los hombres y el 50% de las mujeres que forman la población estudiada. En su gran mayoría, y como se ha señalado anteriormente, el nivel cultural es bajo en ambos sexos, lo que limita el acceso a un empleo, la permanencia en el mismo y la prestación a percibir. Sólo una minoría tiene conocimiento de los recursos existentes en el municipio de atención a la inserción laboral, y sólo un 2% está registrado en la Oficina de Desempleo.

• El grupo de los pensionistas es el segundo en representación por su cantidad. Cabe destacar que el 50.6% son hombres que perciben pensiones por jubilación y el 49.4% restante son mujeres que perciben pensiones en su mayoría de viudedad o minusvalía.

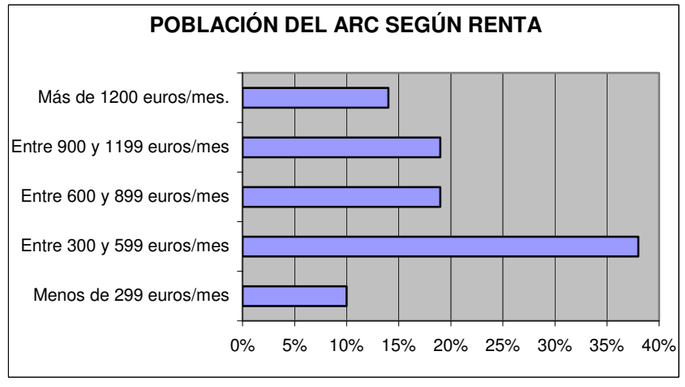
• Por sexos encontramos más mujeres estudiantes y amas de casa, y más hombres en las restantes categorías, es decir, con trabajo y pensionistas (jubilados o discapacitados). Esta distribución es sintomática de la dinámica evolutiva de las asociaciones modernas, en las que la población femenina joven accede más que en el pasado a los estudios superiores y, al mismo tiempo, el efecto generacional explica que las mujeres adultas fundamentalmente sean amas de casa. Dato a tener en cuenta, cuando a largo plazo son ellas las que se dedican a la realización de las tareas del hogar y ellos desempeñan la posición de cabeza de familia dentro de la unidad convivencial.

B. Población del ARC según la renta:

Uno de los indicadores socioeconómicos más utilizados para conocer la realidad social de una determinada población son los ingresos mensuales por unidad familiar, ya que se trata de una medida cuantitativa y objetiva de las posibilidades de desarrollo personal de los miembros de una familia. Es obvio que mayores niveles de ingresos estén relacionados, al menos en primera instancia, con una mejor calidad de vida, y, en definitiva, condicionen la integración social de las personas. En la población estudiada los niveles de renta son los siguientes:

POBLACIÓN SEGÚN LA RENTA	
Menos de 299 euros/mes	10 %
Entre 300 y 599 euros/mes	38 %
Entre 600 y 899 euros/mes	19 %
Entre 900 y 1199 euros/mes	19 %
Más de 1200 euros/mes.	14 %

* Fuente: Elaboración Propia.



Al analizar esta gráfica observamos dos polos opuestos, por un lado existen 105 familias (38%) que viven con una renta media de 447 euros/mes, dato que coincide con un régimen de tenencia de la vivienda en alquiler; y por otro lado encontramos que 40 familias (14%) viven al mes con una renta de más de 1200 euros/mes, coincidiendo con un régimen de tenencia en propiedad y un nivel educativo universitario. Datos que reflejan la disparidad social existente en la zona y que dan lugar a la necesidad de una intervención social inmediata y eficaz en el Área.

Si aplicamos uno de los criterios más manejados en la actualidad por organismos y entidades internacionales (U.E, O.I.T, Banco Mundial, etc.) para medir la pobreza, consideramos familias pobres aquellas que viven por debajo del umbral del 50 % de la Renta Media Disponible Neta del país; en este caso la RDN en España para el año 2001 por persona y mes supone 624, 04 €, por tanto, el umbral de pobreza relativa se establece en 312, 02 € por persona y mes. Así es muy significativo y preocupante que parte de la población encuestada viva al mes con menos de 294 €.

Estos datos nos revelan una situación de desigualdad social muy acusada en la zona, por lo tanto, podemos expresar que la igualdad es un valor vinculado a la necesidad social de convivencia, ya que la desigualdad no hace atractiva la vida en sociedad o comunidad. La búsqueda de cierta igualdad en distintas dimensiones de la vida entre los miembros de una sociedad, una ciudad o un estado, es una de las bases de la política, es decir, del establecimiento de prioridades en la organización social y en la utilización de los recursos.
En los barrios desfavorecidos se acumulan diversos factores que aparentemente se refuerzan entre sí, y se convierten en trampas para una gran parte de sus vecinos.

La vulnerabilidad es en sí un problema multidimensional que requiere una actuación integrada para que las personas afectadas puedan superarlo; pero en los barrios desfavorecidos la actuación debe contemplar además una intervención a escala de barrio que tenga en cuenta sus factores específicos: urbanísticos, ambientales, sociales, económicos y culturales.

El desfavorecimiento, es una situación compleja de carencia de recursos, que impide disfrutar de una calidad de vida que la sociedad considera adecuada en la actualidad.

Sin embargo, no es una situación que esté definida objetivamente. Así, están definidas situaciones específicas o parciales de desfavorecimiento relativas a lo que es una infravivienda o para a determinadas ayudas económicas (Salario Mínimo de Integración, etc.), o para la prestación de determinados servicios. También se ha definido el concepto de pobreza relativa y absoluta, personal o familiar, en función de los ingresos o gastos de cada unidad con relación a la media; pero no se han establecido índices complejos de desfavorecimiento que sirvan de referencia o de contraste para el estudio de la desigualdad en las ciudades.

Se han escogido para este trabajo unos indicadores que supongan una aproximación razonable a la situación de desigualdad urbana:

1. Tasa de paro (Ver Anexo 5)

2. Nivel de estudios.

3. Tasa de carencias de agua corriente, WC y baño en las viviendas.

En cuanto a la *tasa de paro*, factor enormemente condicionante del desarrollo de una zona el valor medio nacional para ciudades de más de 20.000 habitantes es del 19,4 %, cifra considerablemente inferior a las recogidas en el Área, donde en el sector intramuros los valores obtenidos superan casi a niveles del doble los valores de la media nacional, especialmente en los subsectores de San Mateo (Justicia, Benavente, Belén), San Lucas, y San Juan (San Marcos y El Carmen) donde se llegan a valores del 41’78, 36’45 y 31’58 % respectivamente.

En lo referente al *nivel de formación académica de la población* en los distintos sectores, se observa por regla general, que las zonas con porcentajes más bajos de personas con estudios universitarios son las que mayores tasas de paro poseen. La media nacional de población con estudios universitarios es del 8’45 %, mientras que en los sectores de San Mateo (Justicia, Belén, Benavente) y San Lucas, están en torno a la mitad de este valor.

Otro parámetro que nos referencia el nivel de desarrollo es la relación *metro cuadrado de vivienda por habitante*. Este parámetro da una imagen del *grado de ocupación de las viviendas* en los sectores, pudiéndose detectar, al amparo de los valores obtenidos, bolsas de hacinamiento. El valor medio nacional en este aspecto es de 26’04 m2/hab.

Si conforme al artículo 9.4 del Decreto 413/90 de 26 de Diciembre de la Junta de Andalucía entendemos que “una vivienda no se adecua a la composición familiar cuando dicha vivienda tiene una superficie útil tal que a cada ocupante le corresponden menos de 15 m2 útiles”, detectamos que en el Área, las zonas de más bajo nivel de estudios, que a su vez son las de mayor tasa de paro, son las que menor porcentaje tienen en este aspecto, sólo 14’66 m2 por habitante.

SECTOR	ESTUDIOS SUP.	TASA DE PARO	M2/HAB
Intramuros I-1	4’37 %	41’78 %	14’66
Intramuros I-2	11’70 %	28’29 %	29’88
Intramuros I-3	9’28 %	36’34 %	31’58
Intramuros I-4	18’11 %	24’79 %	35’08
Intramuros I-5	4’89 %	36’45 %	20’76
Media Nacional.	8’45 %	19’40 %	26’04

* Fuente: Plan Urban

La vivienda, que es el espacio físico en el que se desarrolla en gran medida el proceso de socialización de las personas, es uno de los factores que mejor indica la calidad de vida de los habitantes. En esta zona podemos calificar de baja la calidad de vida debido a las grandes carencias que encontramos en las viviendas.

Recordamos el estudio que en 1975 realizó Piedrola Gil, donde se establecían las particularidades que debería tener una “vivienda higiénica” para ofrecer calidad de vida a sus ocupantes, estas características son las siguientes:

- Aire exento de impurezas y olores molestos.
- Grado de humedad saludable y cómodo.
- Temperatura apropiada a las funciones que se realizan en cada estancia.
- Ventilación adecuada.
- Protección contra los ruidos.
- Iluminación natural y artificial adecuada, cualitativa y cuantitativamente.
- Diseño que permita el desarrollo de las actividades familiares sin fatiga ni riesgo.
- Posibilidad de desarrollar la vida en familia sin menoscabo de la necesaria sensación de intimidad.
- Disposición de los elementos necesarios para que las tareas domésticas no impidan una vida de relación entre todos los miembros de la familia.

Observamos como el sector Intramuros es una zona claramente degradada, donde muchas de estas características no llegan a cumplirse siquiera de forma mínima. El área de San Mateo - Justicia y el de Belén - Benavente - San Lucas, plantea parámetros característicos de zonas altamente empobrecidas y marginadas.

SECTOR	Sin agua corriente	Sin agua caliente	Sin retrete	Sin baño	Sin cocina
Intramuros I-1	17’89	37’40	37’37	31’98	3’79
Intramuros I-2	3’41	17’75	10’58	11’95	2’73
Intramuros I-3	0’91	18’29	5’49	9’15	1’22
Intramuros I-4	0’53	10’93	4’27	6’13	0’80
Intramuros I-5	7’78	30’26	20’46	26’22	3’46
Media Nacional	0’33	8’47	1’26	2’33	0’49

* Fuente: Plan Urban

En resumen, como se puede apreciar en los cuadros adjuntos, las variables sociales y las carencias físicas de los inmuebles tienen valores críticos en buena parte de su ámbito, salvo en zonas tangenciales que disfrutan del área de influencia de la zona más comercial del centro de la ciudad.

Estamos, por tanto, ante sectores históricos degradados físicamente, empobrecidos económicamente y marginados y aislados socialmente, *pero que conservan aún unos atractivos y potenciales que nos pueden permitir recuperar en unos años parte de su pasado esplendor.*

C. Nivel asociativo del Area:

Más de un centenar de asociaciones tienen ubicada su sede en el Centro Histórico de nuestra ciudad, principalmente en los barrios de Santiago y San Mateo; barrios donde tradicionalmente se han instalado asociaciones culturales relacionadas con el flamenco y el mundo cofrade. La mayoría de ellas no intervienen directamente en la vida del barrio, sino que se asientan en esta zona por la facilidad a la hora de encontrar alquileres asequibles en edificios antiguos, y por supuesto, por la buena situación de la zona.

Podemos decir que aproximadamente la mitad de las asociaciones de esta zona de la ciudad son de tipo cultural, fundamentalmente Peñas Flamencas y Hermandades, como ya comentábamos antes, favorecidas por la gran tradición flamenca de estos barrios y la numerosa presencia de iglesias que dan cobijo a las hermandades más antiguas y arraigadas de la ciudad.

Además, como respuesta a la presencia en la zona de instituciones como el Alcázar, el Museo Arqueológico o la Biblioteca Municipal, han surgido asociaciones al amparo y relacionadas con la actividad de estos centros.

Como consecuencia del escaso número de vecinos que desde hace años viven en esta parte de la ciudad, no contamos prácticamente con asociaciones de mujeres, pocas juveniles y tan solo con dos asociaciones vecinales, una en Santiago y otra en San Mateo.

Las asociaciones de tipo social vienen a representar un 14 % del total del panorama asociativo existente en el ARC, muchas de ellas alojadas en casas rehabilitadas.
Destacar la presencia de diversas asociaciones profesionales motivadas por la cercanía de los lugares donde se desarrollan dichas actividades.

A pesar de la inexistencia de instalaciones deportivas, el 8% del panorama asociativo son de este tipo. Por supuesto, no realizan su actividad en estos barrios. Asimismo existen alrededor de 5 asociaciones de padres y madres de alumnos.

La Asociación de Vecinos “La Muralla” del barrio de Santiago se legalizó el 5 de Abril de 1991 y comprende unas 26 calles de este popular barrio. Esta asociación no tiene mucho arraigo entre los vecinos, pero en estos momentos está viviendo un período de expansión ya que se le ha facilitado un local. Su principal actividad ha sido casi siempre la reivindicación de infraestructuras para la zona.

La Asociación de Vecinos “Centro Histórico” en San Mateo comprende los barrios de San Lucas, el Arroyo y San Mateo. Los vecinos se reunieron en 1989 para constituirse como asociación, aunque no se legalizó hasta 1997. Al igual que “La Muralla” su principal actividad se centra en reivindicaciones urbanísticas y de infraestructuras, aunque incluyen algunas actividades de tipo cultural fomentada por los pocos socios activos que caracterizan a ambas asociaciones.

En el estudio “Cómo está el patio del movimiento asociativo en Jerez”, publicado en Enero del 2002, podemos observar en relación a los socios de las asociaciones, que existe un fenómeno que llamamos la “teoría de los tres tercios”, teoría que apoya la existencia de tres sectores de edad en el movimiento asociativo:

Jóvenes, desde los 15 a los 30 años, con una cota de participación menor que los adultos.

Adultos, en un intervalo de edad comprendido entre los 31 y los 50, reflejando una participación menor que los mayores.

Mayores, de los 51 en adelante, mostrando el mayor índice de participación asociativa, debido al mayor tiempo libre de que disponen los jubilados.

Si estos mismos datos los enfocamos desde el punto de vista del género observamos que existe un 4% más de hombres que de mujeres; aunque este dato no se muestra en el grupo de jóvenes, sí que destaca la presencia masculina sobre la femenina en el sector mayores.

Si analizamos la distribución de cargos dentro de las asociaciones, observamos como en el 85% de las que se organizan jerárquicamente, los cargos de representatividad recaen sobre los hombres, mientras que las funciones relacionadas con el día a día son asumidas por las mujeres.

Otro tema de importancia en el tejido asociativo son las subvenciones. Según los datos recogidos en el estudio, la principal fuente de recursos económicos es la aportación de cuotas por parte de los/as socios/as de las organizaciones.

En términos de porcentaje, existe un 53,6% de colectivos que dependen de las subvenciones. Destacan las asociaciones con fines sociales que son las que más subvenciones reciben (con un 74% subvencionadas), las de mujeres (un 72%) y las de pensionistas (el 100% reciben subvenciones).

Como última aportación, comentar que desde el Ayuntamiento se facilitan recursos entre los que se encuentran locales, instalaciones, materiales diversos, etc, aunque las asociaciones no perciben estos recursos como una contribución a su labor.

Por último, mencionar que el tejido asociativo de la zona, cuenta con una gran riqueza de recursos humanos con representación en los diferentes grupos de edad, sexo y nivel cultural. Asimismo, se observa aún una escasa coordinación entre asociaciones con objetivos, actividades e intereses comunes, lo que les lleva a desaprovechar recursos que facilitarían su trabajo en cuanto a conseguir metas con mayor rapidez y eficacia. Aún así, y quedando un largo y arduo camino por recorrer, las asociaciones muestran una alta motivación que se plasma en la demanda de cursos formativos.

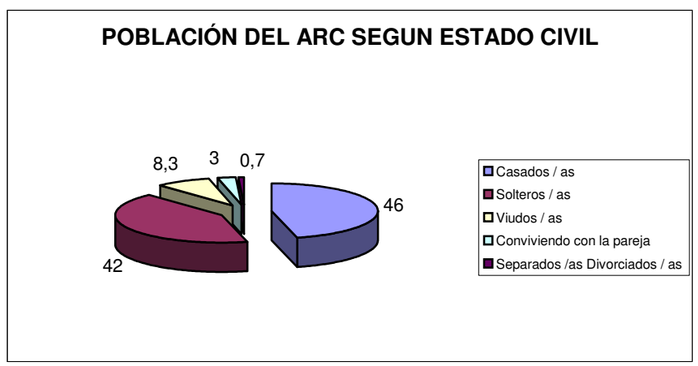
- **Estructura de las Unidades Familiares del Área:**

A. Población del ARC según estado civil:

El análisis de las principales características sociodemográficas de la población encuestada nos permite confirmar, tal y como se refleja en el siguiente gráfico, que casi la mitad de los sujetos encuestados están casados. En términos cuantitativos, los restantes estados civiles en los que encontramos más población son los de soltería, con un 42 %, y seguido muy de lejos, el de viudez con un 8.3 %.

POBLACIÓN SEGÚN ESTADO CIVIL	
Casados / as	46 %
Solteros / as	42 %
Viudos / as	8,3 %
Conviviendo con la pareja	3 %
Separados /as Divorciados / as	0,7 %

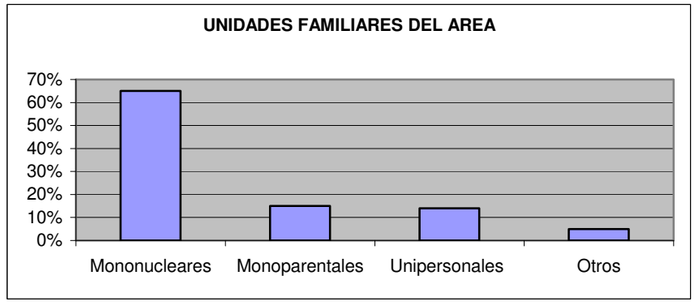
*Fuente: Elaboración propia.



B. Población del ARC por Unidades Familiares:

UNIDADES FAMILIARES DEL ARC	
Mononucleares	65 %
Monoparentales	15 %
Unipersonales (Mayores de 65 años)	14 %
Otros[2]	5 %

* Fuente: Elaboración Propia



La gráfica nos revela una sociedad tradicional en la que prima una familia de corte clásico, una familia compuesta por una pareja con hijos en un 75,3 % de los casos. (Ver Anexo 4)

Destacable también el dato sobre las unidades familiares monoparentales. Suelen ser familias cuyo cabeza de familia es una mujer en la mayoría de los casos separada; mientras que las unidades familiares monoparentales cuyo cabeza de familia es un hombre, éste suele ser viudo.

A continuación se exponen unas tablas con los datos desglosados según las categorías; en el siguiente apartado estas gráficas encontrarán su análisis en profundidad cuando estudiemos la situación de la mujer en el centro de Jerez:

U.F. MONONUCLEARES DEL ARC	
Con hijos	75,3 %
Sin hijos	24,7 %

U.F. MONOPARENTALES DEL ARC	
A cargo de un hombre	16,6 %
A cargo de una mujer	83,4 %

[2] En este apartado nos referimos a las composiciones familiares que no se engloban en las anteriores categorías, como unidades de hermanos, unidades trigeneracionales y unipersonales menores de 65 años.

U.F. UNIPERSONALES DEL ARC	
Hombres (mayores de 65)	15,3 %
Mujeres (mayores de 65)	84,7 %

* Fuente: Elaboración Propia.

- **Referencia a distintos sectores de población:**

A. La mujer en el A.R.C:

Dada la especificidad de los problemas que suelen aquejar a la mujer, sobre todo en el ámbito de las zonas más desfavorecidas, que conllevan la dificultad de su integración total en el ámbito social y económico, tratamos este tema, con carácter autónomo, basándonos en un estudio encuesta realizado sobre mujeres del centro de la ciudad a partir de los 15 años de edad.

La edad media de la población investigada es de 37 años, que tiende al envejecimiento, tendencia ésta que sigue la línea de población general.

La mitad de la población es de estado civil soltera que convive en su núcleo familiar de origen, aspecto que contrasta con el hecho de que a la edad de muchas de estas mujeres, en teoría, ya existe autonomía familiar; sin embargo, la tendencia al casamiento tardío, así como la falta de integración laboral son factores que propician esta situación.

La familia patrón tiene entre 2 y 4 hijos, siendo poco numerosas las de 5 hijos o más; en este sentido se sigue la tendencia de reducir la natalidad, (aunque en este sector el índice está por encima de la media) aspecto que puede verse reflejado en el concepto de planificación familiar, ya que el 30 % de las mujeres encuestadas usan algún método anticonceptivo. Sin embargo, esta conciencia de planificación se ve mediatizada por cierta desinformación, ya que un 11 % de estas mujeres considera que la interrupción del coito es un método contraceptivo.

La salud es un apartado muy valorado por el conjunto de la muestra. Sin embargo, curiosamente, existe poca prevención en aspectos sanitarios.

Existe un concepto muy pasivo de lo que es la salud, quedando determinada como algo estático que sólo se recupera por intervención médico- farmacológica cuando se pierde, existiendo poca concienciación de los hábitos de prevención. La mujer se preocupa más por la salud de su familia que por la suya propia.

Las agresiones contra la mujer son una realidad social que se constata en la muestra analizada; así un 15 % ha sentido algún tipo de violencia contra ella, bien de tipo sexual, bien de tipo familiar. En este sentido, destacar que en un 11 % de los casos analizados el marido o la pareja de la mujer se ha señalado como el agresor, y que dicha violencia, en bastantes casos, ha sido ejercida en numerosas ocasiones.

Así pues, desde la reflexión que suscitan estas cifras se puede concluir que el cuestionar los modelos educativos en los que se desarrollan los dos sexos puede ser importante para evitar conductas y hábitos relacionales de violencia contra la mujer.

A través de los datos analizados despunta una iniciativa de denunciar estas situaciones de opresión; sin embargo un alto porcentaje, en concreto el 60 % siente miedo de hacerlo. Es por tanto necesario, que muchas mujeres sientan confianza en el cumplimiento de sus derechos.

El trabajo de casa recae casi exclusivamente en la mujer, como refleja que más del 70 % de las mujeres realizan solas las tareas domésticas. Esta labor se realiza además con un concepto de infravaloración social, como se extrae de una de las cuestiones expuestas que textualmente plantea: “La sociedad valora más a la mujer que trabaja fuera de casa”, habiendo sido escogida dicha cuestión por el 90 % de las encuestadas.

Así mismo la administración cotidiana del hogar recae en la mujer, ya que el 80 % reconoció hacerse cargo de los gastos diarios del hogar; aún así, el poder económico en casa no recae sobre la misma, ya que en igual proporción, es decir, un 80 % de los hombres se muestran como los administradores de los gastos extraordinarios.

Así pues, en los casos donde este poder económico lo mal ejerce el hombre, se plantean muchas dificultades económicas para la manutención familiar, ya que el dinero no está realmente en manos de la mujer, como no sea para solventar las necesidades primarias del hogar.

El nivel de estudios es bajo; la desmotivación y los problemas económicos son los principales obstáculos a la hora de estudiar. Sin embargo, las mujeres desearían más información si no estuviesen tan sobrecargadas. De hecho un porcentaje del 30 % demanda mayor accesibilidad para realizar estudios de bachiller y universitarios, ya que los primarios y básicos manifiestan que están cubiertos desde la oferta social ya existente.

Sólo trabaja fuera de casa el 25 % de la muestra. Dicho porcentaje es inferior, en al menos 10 puntos, del extraído del conjunto de la población de Jerez, lo que indica mayor precariedad laboral en esta zona. Además, un alto porcentaje de las que no trabajan expresa su deseo de hacerlo.

De las que trabajan, el 46 % lo hace en empresa privada, el 20 % en empresa pública, y un 27 % trabaja en economía sumergida. Es el servicio doméstico y los servicios de limpieza donde trabajan el porcentaje mayor de mujeres (20 %).

Las que trabajan en empresas privadas y en economía sumergida mantienen unas condiciones laborales muy cuestionables: salarios bajos (300 € de media), jornadas laborales no compensadas económicamente, no existen pagas extras ni vacaciones según regula la ley, etc. Lo que ofrece un panorama negativo de las condiciones

laborales de muchas mujeres, que como anteriormente analizamos, tienen además que hacerse cargo de las tareas domésticas.

Existe un aprovechamiento bastante pobre del tiempo libre diario en la mayoría de los casos, ya que existe un concepto de ocio muy superficial y cómodo o urbano, de tal forma que el tiempo libre se aprovecha viendo televisión, en reuniones de bares, etc.

La televisión tiene una gran influencia en el tiempo libre de la mujer, siendo los informativos los programas favoritos; es como una ventana abierta dentro del hogar por donde se mira el mundo.

Se da un bajo índice de asociacionismo, un 15 %, 10 puntos más bajo que en otras zonas de Jerez, y éste es sobre todo de tipo religioso, patrón muy tradicional de los ciudadanos jerezanos.

B. La población mayor de 65 años:

Los datos de este epígrafe están basados en un estudio sociológico de la Tercera Edad realizado por la Delegación de Bienestar Social del Ayuntamiento de Jerez en Febrero de 1994.

A pesar del tiempo transcurrido consideramos razonablemente vigente los datos dada la escasa dinámica poblacional de la zona.

Estructura familiar: La población mayor de 65 años constituye el otro gran colectivo de la zona, destacando igualmente por su composición numérica y características sociales específicas. Destaca una mayor presencia y edad del sexo femenino en este sector que, como veremos, se encuentra en situación muy vulnerable y desprotegida:

La mayoría de los hombres de 65 años (72 %) son casados, y por tanto poseen pareja y compañía estable, frente a un 19'2 % que ha perdido a su pareja o no la ha tenido de soltería.

En el caso de las mujeres la situación cambia. Es menor la proporción que tiene y convive con su pareja, sólo un 30 % en relación con aquellas que permanecen solteras (25'4 %), estando estas cifras conexas con la mayor esperanza de vida femenina.

Respecto a la forma de vida de las personas mayores, el 19'2 % de los hombres viven solos. En las mujeres este porcentaje supera el 44%, o conviven con una hermana en situación similar (8 %).

Nivel de instrucción: El nivel de instrucción de este colectivo es, con creces, el más bajo de la población total en la zona; el 19'1 % de los hombres son analfabetos; en el caso de las mujeres la cifra asciende a un 40 %. "Sin estudios" se hallan el 32 % de hombres y mujeres mayores. A medida que se supera este nivel la proporción de hombres supera a la de las mujeres.

Aspectos socio-económicos: Respecto a la situación y nivel económico de las personas mayores, la diferencia vuelve a ser desfavorable para las mujeres. Al haber tenido vida laboral reconocida sólo un 45 % de ellas frente al 100 % de los hombres, repercute en la menor cuantía de las pensiones de jubilación o invalidez. Sin embargo es un porcentaje muy elevado, un 68 % de las mujeres, las que perciben pensiones de viudedad, no contributivas, o asistenciales. En relación con el nivel de ingresos:

El 36 % de mujeres y el 25 % de los hombres no superan los 210 € mensuales.

El 55 % de mujeres y el 45 % de hombres obtienen ingresos mensuales entre 210 y 330 euros.

Sólo el 8 % de mujeres y el 20 % de los hombres ingresan entre 330 y 420 euros al mes.

Aspectos sanitarios: Los problemas de salud de las personas mayores se detectan en numerosos casos: el 75 % de las mujeres frente al 55 % de los hombres. Estos problemas están catalogados con distintos grados de limitación del nivel de autonomía personal por el desenvolvimiento cotidiano, afectando más a la mujer en los intervalos de edad más altos.

Aspectos sociales: Respecto a las relaciones en el entorno social de las personas mayores, se detecta un arraigo general al barrio. El 55% lleva más de 50 años de residencia en la zona; algunos incluso siguen ocupando las mismas viviendas en las que nacieron.

Se observa entre aquellos que viven solos o en pareja (matrimonios o pares de hermanos) una voluntad de permanecer como están, resistiéndose a la pérdida de independencia que suponen las residencias de ancianos o la convivencia con hijos casados. No obstante, más del 70 % evidencia mantener escasas relaciones sociales, bien por problemas de salud o por inseguridad ciudadana, carencia de recursos, desconocimiento de los nuevos vecinos, fallecimiento de las personas allegadas, etc.

Con respecto a la ocupación del tiempo libre hay una clara distinción según el sexo: los hombres salen más, buscan espacios con los que llenar las horas vacías después de la jubilación, etc., si bien estos suelen limitarse a los bares o plazas públicas, ante la distancia y ausencia de transporte a los Centros de Día más cercanos e inexistencia de otros lugares de relación y ocupación.

Las mujeres continúan en general realizando las mismas tareas que se les asignaron tradicionalmente; sus salidas están motivadas por la realización de la compra diaria, visita a familiares y cultos religiosos.

Para las personas mayores la televisión y la radio suponen la forma más segura, socorrida y asequible de llenar el tiempo libre.
El voluntariado como forma de participación sólo es practicado por el 3% de las personas mayores.

El Servicio Municipal de Ayuda a Domicilio sólo llega a cubrir necesidades del 1% de la población mayor en la zona objeto de intervención.

3.2. ESTUDIO ECONÓMICO.

- **La actividad económica.**

La actividad económica en algunas zonas del ARC (Véase calle Larga, Algarve, Plaza del Arenal o Plateros...) está dominada por el comercio (la actividad industrial y de construcción sólo representa un 10 % del total de actividades económicas que se desarrollan en esta parte de la ciudad). Dentro del Sector Servicios casi el 50 % de las unidades productivas implantadas en una parte del Área son locales comerciales, lo cual da una idea de la importancia de la actividad comercial para la salud económica de la zona.

A este respecto, se ha demostrado que la peatonización de la calle Larga ha supuesto un estímulo decisivo para la recuperación de la vida comercial de la misma. Pero en el entorno hay zonas que han quedado completamente separadas de esta reactivación, como es el caso de las calles San Cristóbal o Alvar López. Se observa como alejándose de la espina dorsal del comercio en Jerez (calle Larga y plaza del Arenal) la actividad económica disminuye progresivamente.

El fenómeno descrito llama especialmente la atención al observar la relativamente reciente recuperación de la plaza Rafael Rivero como espacio de ocio urbano. Ello ha supuesto un importante incremento de actividad en la calle Tornería, conexión natural de esta plaza y la plaza Plateros, Asunción y Arenal.

Se observa la concentración de actividades del mismo ramo en un área muy reducida, producida quizás por la intención de captar la clientela de la competencia. Sirva como ejemplo, que en la calle Larga se han concentrado hasta 4 establecimientos dedicados a la fotografía en 300 metros de calle.

El fenómeno de la concentración de actividades del mismo ramo en torno a una misma zona conlleva efectos positivos. Un consumidor tendrá más claro donde dirigirse para comprar un producto, y a la vez podrá contrastar las diferentes ofertas de productos similares teniendo que desplazarse sólo unos metros. Este último hecho fomentará la competencia entre establecimientos lo que en última instancia será beneficioso para el consumidor.

Sin embargo, este proceso de concentración de actividades en torno a la plaza del Arenal conlleva también aspectos negativos, ya que ha provocado que en la mayor parte del Área la actividad comercial sea prácticamente inexistente y se reduzca a contados establecimientos de alimentación y confiterías.

En resumen, se han generado espontáneamente espacios comerciales en distintas zonas siendo la actividad comercial la predominante en el conjunto de actividades económicas en el Área, seguida muy de lejos por los subsectores del servicio a las empresas y de la hostelería. Por ello considerar la promoción del centro de la ciudad supone valorar la capacidad de desarrollo de sus comercios, los cuales, nunca han mostrado un excesivo dinamismo a la hora de adaptarse a las fluctuaciones de la demanda.

Por otro lado, el bajo nivel de formación de los comerciantes (menos del 5 % accedió a títulos universitarios), les impide negociar de forma adecuada con los proveedores y poder diseñar políticas comerciales efectivas en función de la evolución del mercado. Son muy pocos los comerciantes propietarios del local donde desarrollan su actividad, esto les impide llevar a cabo iniciativas de reforma, acondicionamiento y modernización del mismo. Por último, cabe señalar la carencia de dinamismo financiero de los comercios, menos de la quinta parte acceden a un crédito. Esto quiere decir que la inversión en el propio negocio es prácticamente inexistente.

- **El turismo en el ARC.**

El turismo en el ARC es otro aspecto que hay que tener en cuenta. La afluencia turística a Jerez viene dirigida principalmente hacia las bodegas, el espectáculo ecuestre y los acontecimientos anuales de la Feria del Caballo y las competiciones del circuito de velocidad. Es de resaltar que la rehabilitación y la apertura al público del Alcázar de Jerez, y en concreto de su Cámara Oscura, ha dado lugar a un incremento del número de visitantes al mismo, así como a su entorno más inmediato. Sin embargo, no existe una oferta turística complementaria que aproveche el potencial turístico de esta zona.

Las rutas turísticas en el centro se reducen a la que va desde la avenida Alcalde Álvaro Domecq, entrada a Jerez desde el Norte por la N-IV, hasta la Alameda Vieja, salida de la ciudad por el Sur por la misma carretera, pasando por la Alameda Cristina y la calle Larga, es decir, una ruta que corta de Norte a Sur la ciudad. Extrañamente, la actividad turística (y por lo tanto comercial) no se ha extendido siquiera unos cientos de metros a los márgenes de esta ruta, lo que hace pensar que la desinformación sobre la oferta turística del Área de Rehabilitación es enorme, con lo que se pierde una oportunidad de fomentar la aparición de visitantes y por lo tanto de actividad, en esta zona tan necesitada de reactivación.

Este desconocimiento de rutas turísticas alternativas en la zona que nos ocupa viene en gran parte provocado, además de por la falta de información que existe sobre estas rutas, por la inexistencia de la señalización adecuada y de condiciones apropiadas de seguridad.

Así, las iglesias (San Mateo, San Lucas, San Dionisio), los monumentos, los lugares típicos e incluso el mismo Museo Arqueológico de la plaza del Mercado, son emplazamientos de una enorme riqueza cultural que no son visitados, no ya por los turistas (nacionales y extranjeros) sino por los mismos jerezanos.

Por otra parte, este Área tiene una oferta folclórica y gastronómica que no se da a conocer apropiadamente. Las peñas flamencas, que tienen un enorme atractivo para cualquier visitante de la ciudad, se radican mayoritariamente en las zonas más desfavorecidas y deprimidas. La creación de una “ruta flamenca” proporcionaría un importante estímulo para la economía de estas zonas, pero existe una importante carencia de personal que informe, asesore e incluso guíe a los visitantes por estas rutas.

La promoción de la oferta gastronómica queda limitada tanto por la poca información que se les da a los foráneos sobre la ubicación de los establecimientos más típicos, que a menudo son los más escondidos, como por los horarios de apertura de estos establecimientos, poco acorde con la afluencia de público al Área.

En resumen, nos encontramos ante una zona que tiene grandes contrastes a nivel económico, social y de infraestructuras (calle Larga y plaza del Mercado), que actualmente sufre un proceso de abandono de sus habitantes más jóvenes y con mayores ingresos debido a la falta de comodidades que haga más atractivo vivir en esa zona.

Por último, el ARC ofrece un potencial turístico que aún no ha sido explotado debidamente, lo cual resta presencia y participación en la vida económica de la ciudad a las zonas más pintorescas que son además las más deprimidas.

3.3. ESTUDIO DE PERCEPCIÓN SUBJETIVA DE LA POBLACIÓN.

- **Introducción.**

El presente estudio presenta los principales resultados de la investigación realizada en los distintos sectores del ARC, con la finalidad de conocer la percepción que, en cuanto a la vivienda, tienen los residentes.

Los objetivos concretos son los siguientes:

1. Valorar los principales aspectos de la zona del ARC en la que residen los ciudadanos, así como las características deseables en la vivienda. En concreto:

   - Conocer la percepción de la población en cuanto a la rehabilitación y revitalización del ARC como lugar de residencia.

   - Conocer la vivienda tipo deseable de la población con objeto de adecuar las distintas actuaciones urbanísticas a las necesidades de la población.

2. Valorar los principales servicios municipales y privados que se ofrecen en la actualidad, así como conocer los principales problemas a los que se enfrentan. Valoración de:

   - Equipamientos públicos: Educacionales, administrativos, asistenciales, sanitarios.

   - Servicios públicos: Limpieza, recogida de basuras, alumbrado público, seguridad, transporte público.

   - Zonas verdes.

   - Otros servicios privados (comercio, ocio...).

Los objetivos de la investigación se han cubierto mediante la aplicación de técnicas cuantitativas, mediante la realización de una encuesta a una población que ha respondido a las siguientes especificaciones:

Universo: Población residente en el ARC, de 18 años en adelante.

Tamaño y distribución de la muestra: 318 entrevistas, en las que se ha privilegiado la población con edades comprendidas entre los 25 y los 44 años, por ser las más proclives al cambio o adquisición de nuevas viviendas.

Método de recogida de información: Mediante un cuestionario estructurado, administrado personalmente en el domicilio de los encuestados. (Ver Anexo 2)

Fechas del Trabajo de Campo: Del 2 de Septiembre al 16 de Diciembre.

- **Valoración de la zona del ARC y de la vivienda.**

En este apartado se exponen los datos referidos a la percepción de los residentes sobre la zona en la que viven, así como sobre la propia vivienda, en base a el análisis de las valoraciones que realizan los entrevistados.

Percepción sobre la zona: Se analizan los datos obtenidos sobre el nivel de acuerdo de los residentes con una serie de afirmaciones, con el objeto de detectar el tipo de evolución que se prefiere para la ciudad de Jerez.

Cuando se les pregunta a los entrevistados si consideran **necesaria la recuperación del Área como lugar de residencia**, tanto habilitando viviendas existentes como construyendo nuevas, se desmarca un sector de población claramente mayoritario (85 %) que se muestra de acuerdo con esta afirmación, frente al 11,2 % de los encuestados que se mostrarían poco de acuerdo o indiferentes. Se debe resaltar que es la afirmación ante la cual un mayor número de entrevistados se posiciona emitiendo una u otra respuesta, así el porcentaje de entrevistados que no da su opinión se sitúa en el 3,8 %.

La segunda de las cuestiones es la referida a si **prefieren la potenciación de la zona antes de continuar con el crecimiento de la ciudad por zonas periféricas**. En este caso un porcentaje del 79 % de los entrevistados se muestran a favor de la afirmación. Las razones que esgrime el porcentaje de población que está poco de acuerdo son siempre referidos a equipamientos: falta de centros comerciales, grandes parques y jardines, zonas de aparcamientos, etc.

Hay que tener en cuenta, que actualmente los desplazamientos desde el Área hacia los nuevos crecimientos de la ciudad suponen un 11, 4 % del total de las recepciones intramunicipales, motivados, en gran medida, por la búsqueda de calidad en la vivienda, mayores

prestaciones y modernidad, así como por vivir en una zona considerada mejor.

En menor medida aparecen razones como cambios en las circunstancias familiares de diferente tipo (incremento o disminución de la unidad familiar, viudedad...) con un 7,3 % , o la búsqueda de mayor cercanía a puestos de trabajo o centros educativos, con un 3,9 % de la muestra.

Percepción sobre la vivienda: A los encuestados se les preguntó acerca de la necesidad de equipar la vivienda con una serie de prestaciones con la intención de mejorarla. Las conclusiones a las que llegamos tras el análisis de las respuestas son las que siguen:

Con respecto al número de dormitorios preferidos para las nuevas viviendas, el valor modal se sitúa en los 3 dormitorios, opción elegida por algo más de la mitad de los entrevistados. Junto a ellos, un 34,4 % de los ciudadanos consultados optaría por una vivienda de 4 dormitorios, y un minoritario 9,5 % se quedaría con dos.

Hay que tener en cuenta, tal y como se señala en el estudio sociológico, que el grado de hacinamiento de varios sectores del Área es preocupante, contando sus residentes con poco más de 14 metros cuadrados por habitante. Es por tanto lógica, la búsqueda de espacio y, aunque la mayoría de los entrevistados muestran su deseo de seguir viviendo en la zona, son muchos los que de continuar en estas circunstancias cambiarían su domicilio a zonas de la periferia, perpetuando el progresivo despoblamiento que sufre el ARC desde hace años.

En el caso de los cuartos de baño, aparece una clara preferencia por las viviendas que contaran con dos, opción elegida por el 77 % de los entrevistados. A este valor le sigue el 16,8 % de los consultados que preferirían una vivienda con un solo baño.

La existencia de aparcamiento en la vivienda se perfila como la principal de las prestaciones requeridas por los entrevistados. Un 76,6 % de ellos consideran que la existencia de aparcamientos resulta imprescindible. Sólo un 4,1 % se mostraría dispuesto a prescindir de esta prestación.

Sin llegar a alcanzar los niveles registrados en el caso de los aparcamientos, la existencia de un trastero en la vivienda se revela también como muy necesario para un 48,5 % de los encuestados.

Nos encontramos un porcentaje del 54,5 % para los cuales la existencia de zonas verdes o jardines cercanos sería un factor deseable a tener en cuenta.

Por último, en el caso de las instalaciones deportivas, un 44,8 % expresa que este tipo de instalaciones serían necesarias para la vida en la zona.

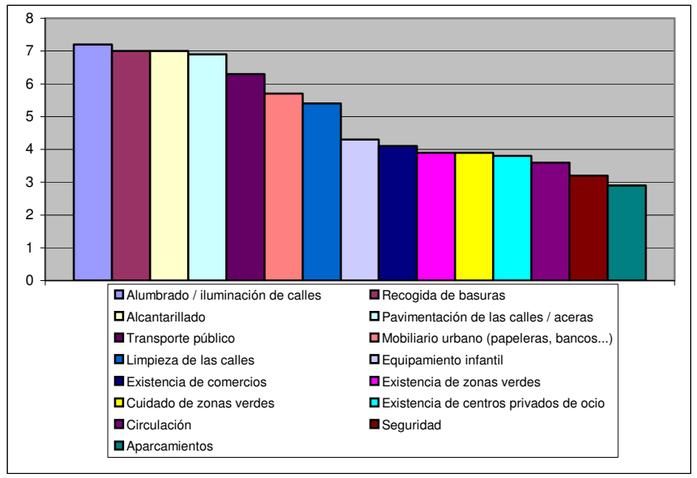
- **Valoración de los equipamientos y servicios públicos:**

A continuación, pasamos a comentar las valoraciones otorgadas por los entrevistados a los equipamientos y servicios públicos prestados por el Ayuntamiento de Jerez.

Si otorgamos valores numéricos entre 0 y 10 a cada una de las posibilidades de respuesta planteadas, la valoración global de los equipamientos y servicios públicos municipales se sitúa en un 5,9.

Pasando a analizar las valoraciones detalladas que los residentes realizan de los diferentes servicios e infraestructuras, el cuadro adjunto recoge los datos especificando cada servicio valorado. Hay que tener en cuenta a la hora de analizar estos datos que nos encontramos ante una zona con grandes contrastes a nivel económico, social y de infraestructura, diferenciando sectores de prosperidad donde existe un mayor flujo de población que valora muy positivamente estos servicios; y sectores degradados y abandonados donde la percepción de la población es muy negativa, obteniendo así una media de las valoraciones donde los sectores prósperos tienen más peso.

VALORACIÓN DE LOS SERVICIOS PUBLICOS E INFRAESTRUCTURAS DEL ARC	
Alumbrado / iluminación de calles	7,2
Recogida de basuras	7,0
Alcantarillado	7,0
Pavimentación de las calles / aceras	6,9
Transporte público	6,3
Mobiliario urbano (papeleras, bancos...)	5,7
Limpieza de las calles	5,4
Equipamiento infantil	4,3
Existencia de comercios	4,1
Existencia de zonas verdes	3,9
Cuidado de zonas verdes	3,9
Existencia de centros privados de ocio	3,8
Circulación	3,6
Seguridad	3,2
Aparcamientos	2,9



De la información recabada se desprende que los servicios de alumbrado, recogida de basuras y alcantarillado son los que mayor reconocimiento tienen por parte de los encuestados, obteniendo calificaciones medias en torno a 7 en una escala numérica donde 0 sería la puntuación mínima y 10 la máxima.

Con puntuaciones también muy positivas los ciudadanos valoran la pavimentación de las calles, el transporte público y el mobiliario urbano.

En la parte claramente negativa aparecen tres cuestiones, por orden de importancia, la disponibilidad de aparcamiento, la seguridad ciudadana y la circulación; si bien, la valoración es claramente más

negativa en el caso de los aparcamientos, cuestión que registra la valoración más baja con una media de 2,9.

En el Área encontramos solo 460 plazas de aparcamiento privado repartidas entre los aparcamientos subterráneos situados en la Alameda Vieja y en la plaza del Progreso, con 300 y 160 plazas respectivamente. Es una cifra irrisoria para una población de 7000 habitantes aproximadamente, y en una zona que se caracteriza por calles estrechas donde es imposible aparcar.

Se hace necesario, por tanto, habilitar zonas como aparcamiento público, para que la incomodidad no se convierta en la excusa perpetua para abandonar la zona o, simplemente, no poblarla.

Así mismo, a los entrevistados se les solicitó su valoración acerca de dos cuestiones que no podemos considerar servicios o equipamientos públicos, sino que son de carácter privado y vienen a contribuir, sin duda, al enjuiciamiento genérico que los residentes realizan de la zona. Nos referimos a la existencia de comercios y centros privados de ocio.

En términos generales, y siempre según la opinión de los entrevistados, el ARC estaría muy justa de comercios privados, alcanzando este concepto una puntuación de 4,1, teniendo en cuenta que esta puntuación es la media entre sectores como Judería, donde la presencia de comercios es más fuerte, y San Mateo, Belén, Benavente y San Lucas donde la presencia de comercios es nula. Lo mismo ocurre con la dotación de centros privados de ocio, que, a juzgar por la puntuación obtenida (3,8), serían muy escasos.

En resumen, se afirma, tras el Estudio de Percepción, que las distintas necesidades analizadas son las sentidas por la población residente en la zona. De esta manera, podemos adecuar su demanda a las distintas actuaciones proyectadas en el presente Programa de Actuación.

3.4. CONCLUSIONES FINALES.

En este apartado se engloban todos aquellos aspectos que después de haber analizado los distintos estudios sociodemográficos y de percepción, nos han parecido relevantes destacar:

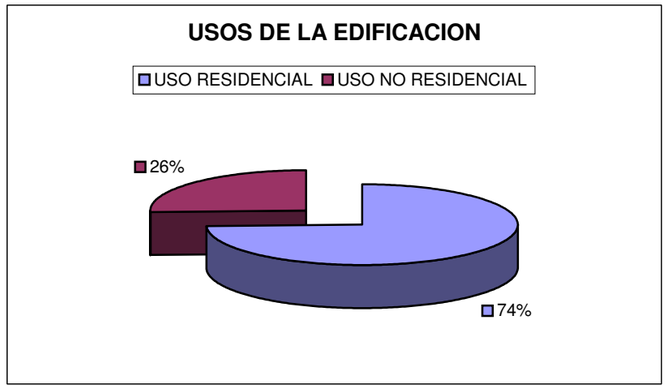
- La **familia tipo**, es la compuesta por unidades mononucleares, en su mayoría con hijos (de 2 a 4)
- La **media de edad** de la zona gira entorno a los 39 años
- La **tasa de envejecimiento** en proporción a la población total es elevada, denotándose un posterior proceso generacional que sigue las mismas pautas a tiempo futuro
- El **nivel de estudios es bajo**: la desmotivación y los problemas económicos son las principales razones a la hora de estudiar
- Con referencia a los **trabajadores en activo** la situación más común es la de eventualidad laboral. La necesidad de poseer estabilidad y buena remuneración es latente durante la realización del estudio; sin embargo, el bajo nivel cultural de las personas en edad laboral dificulta el acceso a un empleo mejor y la permanencia en el mismo
- La **situación económica** de las unidades familiares refleja que un porcentaje alto de las mismas subsisten con unos ingresos inferiores al Salario Mínimo Interprofesional. El umbral de pobreza relativa para el 2001 se estableció en 312, 02 € por persona y mes; así es muy preocupante que parte de la población encuestada viva al mes con menos de 299 €
- Las características **riesgo de pobreza y exclusión social** (con todo lo que ello conlleva) son latentes durante el estudio socioeconómico
- Con respecto a la situación de **la mujer** nos encontramos que su nivel de instrucción es bajo, el porcentaje de mujeres que se encuentran en situación laboral es mínimo y en su mayoría están desempleadas o son amas de casa. Esta situación manifiesta la necesidad de una intervención educacional desde la perspectiva de género.
- Las características sociales de los **jóvenes** del Área demandan una intervención que incida en los aspectos culturales, laborales y de prevención en toxicomanías
- De la población de **mayores** queremos destacar que en su mayoría viven solos y un gran porcentaje lo ocupan las mujeres. Las viviendas no están acondicionadas de forma conveniente y presentan barreras arquitectónicas
- La **vivienda** es una necesidad prioritaria en muchos casos en la zona, las condiciones de habitabilidad y los problemas arquitectónicos observados en las mismas, hacen que un gran número de familias encuentren serias dificultades para el desarrollo de las necesidades básicas de la vida diaria. Los núcleos de población más afectados son los de las personas mayores y las personas que presentan básicamente una discapacidad física
- En cuanto a la **percepción de la población**, la vivienda tipo deseable sería la compuesta por tres dormitorios, dos cuartos de baño, aparcamiento y trastero, y cercana a zonas verdes o jardines y zonas deportivas.
- Mención especial requiere la cuestión del **aparcamiento**. En una zona caracterizada por sus calles estrechas, y donde sólo existen 460 plazas de aparcamiento privado para una población de 7000 personas, encontrar un sitio donde aparcar el automóvil se convierte en una odisea diaria. Se hace pues muy necesaria la habilitación de zonas como aparcamiento público, con el fin de ofrecer, cuantitativa y cualitativamente, equipamientos suficientes a los residentes.
- Existen sectores donde la iniciativa empresarial es prácticamente nula. El comercio privado minorista es insuficiente para cubrir las necesidades de la población, lo que genera que los recursos se busquen fuera del Área.

En resumen, es latente la necesidad de recuperar el ARC como zona de residencia, así como el deseo de los residentes de rehabilitar y potenciar su parte de ciudad, por encima de la promoción de las zonas periféricas o de expansión.

4. ANÁLISIS Y DIAGNOSTICO DEL HABITAT Y DEL ESPACIO URBANO

Para concretar las actuaciones, se requería un análisis preciso de las necesidades de intervención que se apuntan en el diagnóstico; conocer las diferentes situaciones para poder definir prioridades y estrategias concretas. Para ello se ha realizado una toma de datos de las edificaciones que componen el parque edilicio del área.

DATOS GENERALES		
EDIFICIOS INCLUIDOS EN EL ARC	1.175	
EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL	875	74 %
EDIFICIOS DE USO NO RESIDENCIAL	300	26 %



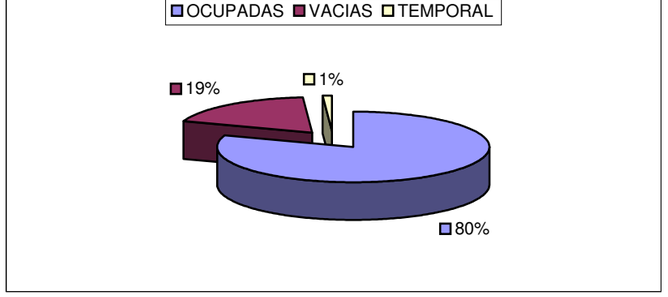
La distribución de los usos en el ámbito de la zona responde a los patrones habituales en los centros históricos: integración espacial y carácter dominante de la actividad residencial en manzana cerrada, tal como podemos comprobar por el alto porcentaje de inmuebles dedicados a vivienda.

En primer lugar se trata de mejorar el nivel de conocimiento de los edificios deteriorados, tanto de su arquitectura, tipologías y estado de conservación, según distintas situaciones de deterioro, como conocer las condiciones socioeconómicas de los propietarios y residentes, lo que permitirá orientar las medidas necesarias para impulsar la rehabilitación, y detectar actuaciones singulares a las que orientar una política municipal de adquisición de edificios, acuerdos con los propietarios, etc.

Los resultados del estudio evidencian un estado de la edificación bastante degradado, mayor que en otras áreas del Centro Histórico que a su vez presentan un alto grado de abandono y una población envejecida que tiende a desaparecer. Existen problemas, también generalizados en otras zonas del Centro Histórico de la ciudad, como son el régimen de alquileres antiguos, con rentas muy bajas por ser anticuadas; niveles económicos muy bajos, no tanto de los propietarios pero sí sobre todo de los inquilinos, evidenciando al mismo tiempo una nula inversión en el mantenimiento de los inmuebles; la escasez de equipamientos, comercios (se localizan en algunas calles concretas mientras que en el resto no se encuentran siquiera pequeñas tiendas para el abastecimiento diario de alimentación), edificios institucionales, etc, que dificultan aún más la vida en estos barrios.

Respecto al número de viviendas, hemos contabilizado aproximadamente 1.302, repartidas entre fincas que hemos definido como edificios sin transformación y edificios rehabilitados. Quedan por tanto fuera de este grupo todas aquellas que por encontrarse en edificios de nueva planta se encuentran en buen estado y quedan fuera de nuestro estudio.

OCUPACIÓN DE VIVIENDAS		
VIVIENDAS OCUPADAS	1046	80 %
VIVIENDAS VACIAS	243	19 %
VIVIENDAS USO TEMPORAL	13	1 %
TOTAL VIVIENDAS	1.302	100 %



Gran parte de las viviendas vacías se localizan en fincas cuyo estado de la edificación está muy degradado y principalmente dedicadas a viviendas en alquiler.

En esta circunstancia se encuentra el mayor peligro para la conservación del Centro Histórico puesto que parece que las fincas con problemas se encuentran dentro de la espiral del abandono y la degradación física que acaba con la ruina del edificio.

Sus características, en cuanto a sus edificios residenciales se refiere, son muy similares a la de las restantes zonas que conforman el C.H.A.. La diferencia más significativa se da quizás en la altura de las edificaciones, ya que mientras que en este barrio la altura media de sus edificios es de dos plantas, en la mayor parte del resto del Conjunto Histórico se acerca a tres plantas.

4.1. ESTADO DE LA EDIFICACIÓN

La edificación presenta una diferencia entre la arquitectura más modesta que se sitúa en el interior del área y los edificios que se sitúan en los ejes principales de penetración. En estos últimos los elementos arquitectónicos son más ricos, y sus estructuras y elementos constructivos están en mejor estado de conservación, con mejores soluciones constructivas y mayor solidez. Ambos tipos sin embargo, presentan secuencias espaciales y tipológicas de interés, pero sus específicas características hace que en ambos casos su rehabilitación sea costosa.

En conjunto, se trata de un sector degradado de la ciudad en el que predomina la reutilización de los inmuebles existentes con numerosas reformas y alteraciones. En consecuencia, la edificación en su mayor parte ofrece un estado de conservación medio o bajo; pero lo que más destaca es el numeroso grupo de viviendas bajo mínimos en sus condiciones de habitabilidad.

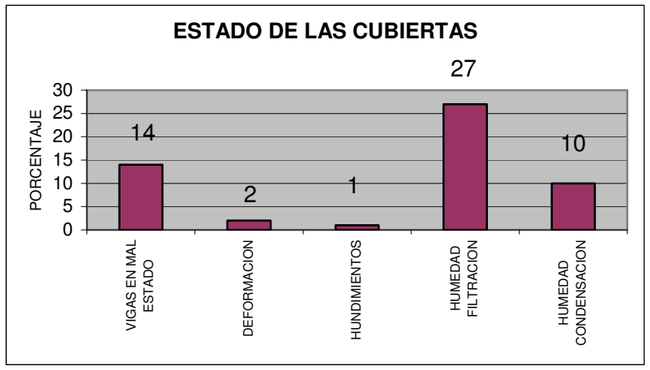
En los siguientes cuadros podemos observar el estado de los distintos elementos constructivos más representativos.

Las anomalías más frecuentes respecto al estado de las cubiertas son el mal estado de las vigas y los problemas ocasionados por las humedades de filtraciones. Ambos problemas son derivados de la solución constructiva empleada, es decir, la cubierta ejecutada a la andaluza o con paños de tejas árabes, apoyadas sobre un forjado de vigas de madera con ladrillos por tabla.

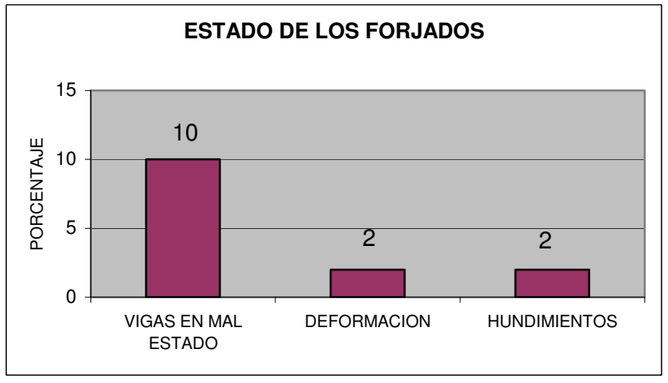
Los problemas más comunes de las cubiertas tienen su origen en la falta de mantenimiento, crecimiento de plantas, almacenamiento de

basuras, goteras, etc., o bien se derivan del mal arriostramiento de los elementos sustentantes de pequeñas escuadrías, y abombamiento, que origina flechas y pandeos, pudiendo terminar en colapso. Para el tipo de forjado realizado, el problema lo constituye principalmente el deterioro de las cabezas de las vigas de madera empotradas en los muros, originando flechas excesivas e incluso falta de estabilidad.

ESTADO DE LAS CUBIERTAS		
VIGAS EN MAL ESTADO	117	14 %
DEFORMACIONES	18	2 %
HUNDIMIENTOS	12	1 %
HUMEDAD POR FILTRACIONES	219	27 %
HUMEDAD DE CONDENSACION	80	10 %

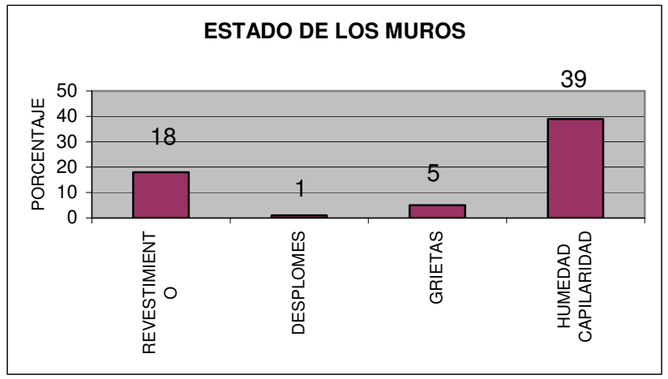


ESTADO DE LOS FORJADOS		
VIGAS EN MAL ESTADO	81	10 %
DEFORMACIONES	17	2 %
HUNDIMIENTOS	17	2 %



Respecto a los muros, la patología más común es el mal estado de los revestimientos, donde nos encontramos con numerosos desprendimientos de éstos debido al escaso mantenimiento con que cuentan, así como los problemas originados por las humedades de capilaridad que sufren los muros antiguos de tapial o mamposterías.

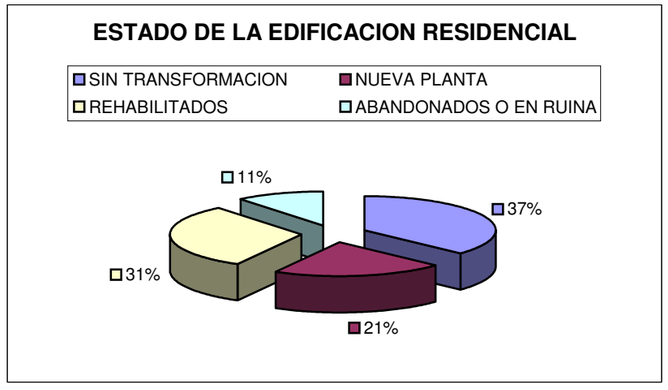
ESTADO DE LOS MUROS		
REVESTIMIENTOS EN MAL ESTADO	147	18 %
DESPLOMES	7	1 %
GRIETAS	40	5 %
HUMEDAD DE CAPILARIDAD	317	39 %



Respecto al estado generalizado de las cimentaciones, nos encontramos que aproximadamente el 39 % de las edificaciones objeto de este estudio, padecen humedades de capilaridad en los encuentros estructurales entre estas y los muros.

Prácticamente el 50 % de los edificios de uso residencial que forman el ARC necesita algún tipo de rehabilitación.

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL		
EDIFICIO SIN TRANSFORMACION	323	37 %
EDIFICIOS DE NUEVA PLANTA	186	21 %
EDIFICIOS REHABILITADOS	270	31%
EDIFICIOS ABANDONADOS O EN RUINA	96	11%
TOTAL EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL	875	100%



El abandono propicia también que un amplio número de edificios se encuentre en ruina y actualmente convertidos en solares por aplicación de la norma vigente en esta materia.

La edificación de nueva planta apenas alcanza el 15% del conjunto de edificios del ARC (1.175).

El estudio sobre las edificaciones se ha estructurado conforme a los sectores definidos en el Planeamiento del P.G.M.O.: Alcázar, Silos, Asta-Regia, Atalaya, Catedral, Camporreal, Carmen, Compañía, Beaterio, Belén, Benavente, Judería, Justicia, Merced, Reparadoras, San Ildefonso, San Juan, San Lucas, San Marcos y San Mateo.

Los sectores con mayor número de fincas abandonadas, en ruina o solares son sin duda los de Belén, alcanzando prácticamente al 50 % de su parque inmobiliario y Benavente con un 21 % de éste. Este hecho tiene fácil explicación, pues es la zona con mayor estado de degradación y abandono del ARC, propiciado antaño por la presencia continuada en determinadas zonas de vendedores de droga y algunas prostitutas con síntomas evidentes de adicción a las drogas, y enfermedades relacionadas con ella.

Aunque centrado en las calles Rompechapines y Doctor Lillo, su "influencia" se extiende a todo el barrio, pese a que su incidencia en la actualidad es menor gracias a las actuaciones policiales y los derribos por parte de la Gerencia Municipal de Urbanismo, de fincas en ruina.

En estos sectores se produce al mismo tiempo una menor actuación en rehabilitación y realización de edificios de nueva planta. Frente al 66% de fincas rehabilitadas o de nueva planta que encontramos en el sector de Judería, en Belén por ejemplo sólo alcanza a un 17%. Lo que denota que aún estando ambos sectores dentro del ARC, existe un gradiente en el proceso de degeneración del área. Gradiente que queda justificado por la distinta ubicación de los sectores dentro del Centro Histórico, por la mayor o menor presencia de equipamientos y servicios en éstos, por la imagen que de ellos se tiene, por la mayor o menor accesibilidad y permeabilidad hacia ellos, etc, factores que ineludiblemente condicionan el avance o retroceso de las distintas áreas.

SECTORES CON MAYOR Nº DE FINCAS ABANDONADAS O EN RUINA

	Nº FINCAS	(1)	(2)	(3)
BELEN	17	50%	19%	2.1%
BENAVENTE	10	21%	11%	1.2%
EL CARMEN	13	20%	14%	1.6%
MERCED	11	9%	13%	1.3%
SAN LUCAS	8	25%	9%	0.9%

(1) Respecto al Nº total de fincas de uso residencial de su propio sector
(2) Respecto al Nº total de fincas de uso residencial nuevas o rehabilitadas del ARC
(3) Respecto al Nº total de fincas de uso residencial del ARC

Los sectores que presentan un mayor número de fincas sin transformación son los de la Merced, Judería y El Carmen. Este último es un sector próximo a los de Benavente – Belén, por lo que se ha sentido arrastrado al abandono y degradación generalizado de la zona, teniendo un 20 % de las fincas de su sector abandonadas o en ruina, y un 38% de fincas que no han soportado ningún tipo de transformación o mejora.

En cuanto al sector de la Merced destaca el gran número de fincas que no han sufrido transformación, debido sin duda al mayor tamaño del sector respecto a los demás. No obstante llama poderosamente la atención, que el porcentaje de estas fincas es así mismo elevado, estando situado en torno al 44% respecto al número de fincas de su propio sector.

Su explicación puede ser debida a la abundancia de inmuebles caracterizado por un parcelario de forma predominantemente alargada, de fachada en torno a los 10 - 15 m y entre 30 y 50 m de profundidad, que a originado edificios de 1 o 2 plantas con una tipología de corral de vecinos dedicados a viviendas en régimen de alquiler, en los que la baja calidad de los materiales y de las soluciones constructivas empleadas, junto a la dejadez en el mantenimiento o mejora de éstos por parte de los propietarios, han producido un progresivo deterioro en el estado de las fincas, manteniéndose sin transformación a lo largo del tiempo.

No obstante, sin duda el mayor porcentaje lo alcanza los sectores de San Mateo y Benavente, que con un 57% y 50% respectivamente de sus fincas sin sufrir ningún proceso de transformación, son el resultado del largo proceso de degradación que ha venido padeciendo esta zona motivado por las causas anteriormente expuestas de la existencia de prostitución, drogas, etc, así como por ser uno de los barrios más antiguos de la ciudad.

Respecto al sector de Judería, aunque el número de fincas sin transformación es elevado, sin embargo el porcentaje en proporción a la totalidad de las fincas de su sector es relativamente inferior que en el resto, lo que indica que ha sido una zona que poco a poco se ha ido regenerando propiciado por ser una zona de mayor actividad comercial y situarse en el centro geométrico del Conjunto Histórico, ubicación que conlleva una mejora en los accesos, más equipamientos, más servicios, etc.

SECTORES CON MAYOR Nº DE FINCAS SIN TRANSFORMACIÓN

	Nº FINCAS	(1)	(2)	(3)
MERCED	51	44%	16%	6.2%
JUDERÍA	29	28%	9%	3.5%
EL CARMEN	25	38%	8%	3.0%
SAN MATEO	23	57%	7%	2.8%
BENAVENTE	23	50%	7%	2.8%
ATALAYA	22	40%	7%	2.7%

(1) Respecto al Nº total de fincas de uso residencial de su propio sector
(2) Respecto al Nº total de fincas de uso residencial nuevas o rehabilitadas del ARC
(3) Respecto al Nº total de fincas de uso residencial del ARC

Como anteriormente hemos expuesto, la excelente situación dentro del Centro Histórico del sector de la Judería, ha sido el causante de esa regeneración que ha ido sufriendo, dato que se confirma por el mayor porcentaje de fincas rehabilitadadas o de nueva planta, alrededor del 66%.

Regeneración que también se manifiesta en los sectores de Beaterio y Compañía, con un 67% y 64% de edificio rehabilitados y de nueva planta respectivamente. Ambos sectores son colindantes al de Judería, y por ello se beneficia de las mismas circunstancias que rodean a éste.

Estos sectores manejan un bajo porcentaje de fincas en abandono o en ruina, oscilando entre el 0% y el 7%, valores que contrastan con los de Belén y Benavente (50% y 21% respectivamente)

SECTORES CON MAYOR Nº DE FINCAS NUEVA O REHABILITADA				
	Nº FINCAS	(1)	(2)	(3)
JUDERIA	67	66%	16%	8.2%
MERCED	52	46%	13%	6.4%
COMPAÑIA	44	64%	10%	5.4%
ATALAYA	34	58%	8%	4.1%
ASTA REGIA	31	56%	7%	3.8%
BEATERIO	31	67%	7%	3.87%

(1) Respecto al Nº total de fincas de uso residencial de su propio sector
(2) Respecto al Nº total de fincas de uso residencial nuevas o rehabilitadas del ARC
(3) Respecto al Nº total de fincas de uso residencial del ARC

Aunque se observa un ascenso de estos pocos sectores, queda aún mucho por hacer y deben servir de ejemplo para la reactivación total del ARC basada en sus potencialidades residenciales, turísticos, culturales y socieconómicos.

CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS.

En la zona que nos ocupa, las situaciones existentes de infravivienda se concentran en las llamadas " Casas de Vecinos ", agrupaciones colectivas de viviendas, con tipologías que generalmente se organizan entorno a uno o varios patios y en dos plantas de altura. Suelen tener mucha importancia los zaguanes, galerías, escaleras y demás espacios comunes de circulación.

Las tipologías más comunes que encontramos son las que se corresponden con la casa burguesa y con las ya mencionadas casas de vecinos.

La tipología de la "Casa Burguesa", se caracteriza por lo general por tener patio centrado, con corredores sobre vigas de madera y canes, escalera al fondo del patio, y de gran severidad en la decoración. Las plantas se diferencian por usos, almacenes en planta baja, vivienda en planta noble y servicio en planta alta. Se trata de edificios de nueva planta o reforma de antiguos edificios barrocos.

En muchos casos se subdivide el edificio en varias viviendas, sobre todo en el siglo XIX, contemplando servicios colectivos y corredores comunes abiertos a patios.

La tipología de las fincas que se corresponden con las "Casas de vecinos", constituye una tipología de habitación muy peculiar en la provincia, surgida para hacer frente a la creciente necesidad de alojamiento de las clases populares a partir de la segunda mitad del siglo XVIII.

En este caso es un edificio construido ex profeso para habitaciones o partidos, de uno o dos cuartos por familia, servicios colectivos y corredores comunes abiertos a patios. Además suelen perdurar retretes, lavaderos e inclusos antiguas cocinas de uso compartido por los vecinos, aunque en los últimos años cada familia ha conseguido encajar, en general de forma precaria una cocina y aseo propio, están sujetas no obstante, a fragmentación, servidumbres de paso u otras disfuncionalidades que impiden el normal uso.

Es significativo en el área el régimen de alquiler para las viviendas, perdurando en la mayoría de los casos, las así llamadas " rentas antiguas ". Esto ha originado el deterioro progresivo de las fincas, motivado por la renuncia del propietario al mantenimiento de éstas, ya que en la mayoría de los casos, las rentas percibidas por éste, no cubren los gastos originados por el inmueble. Por otra parte el nivel de ingresos de los inquilinos, no les permite hacer frente a los gastos de conservación y mejora que hubieran sido aconsejables.

La ocupación del solar, aunque variable, suele ser elevada, factor que junto al crecimiento incontrolado de nuevas dependencias hacia el patio y ocupación de galerías, provoca en determinados casos problemas de ventilación de piezas intermedias.

Le escalera se sitúa normalmente junto a uno de los muros medianeros, con desarrollo paralelo a fachada y con gran pendiente.

Las estancias principales se sitúan en fachada, mientras que las de servicios se relacionan con los patios.

La cubierta se acaba normalmente compartiendo dos sistemas constructivos; con teja árabe y con azoteas a la andaluza, que tienen una utilidad directa a la hora de tender la ropa.

SISTEMAS CONSTRUCTIVOS Y MATERIALES EMPLEADOS.

Los sistemas constructivos más comúnmente empleados son:

Elementos estructurales.

La estructura de los inmuebles viene definida por unos elementos portantes constituidos por muros de mampostería o tapial mejorados mediante verdugadas de ladrillos macizos, tomados todos ellos con mortero de cal, teniendo un espesor medio de 60 cm, sobre los que descansan forjados de ladrillo por tabla. La crujía utilizada con frecuencia oscila entre 3.50 y 4.00 metros aproximadamente.

Los forjados están constituidos por un entramado formado por vigas de madera de escuadría aproximada de 15x20 cm, cuya separación entre ejes responde normalmente a tres veces al tizón de un ladrillo (aproximadamente 45 cm.). Sobre ellas y en dirección perpendicular se colocan unas tablillas de poco espesor (alfarjías), cuya distancia entre ejes es la correspondiente a la soga del ladrillo. Sobre éstas se coloca el ladrillo por tabla a hueso, sin necesidad de aplicar mortero a las juntas.

Cubiertas.

El sistema usado es la tradicional azotea. Esta se realiza sobre la estructura de forjado de cubierta, que en este caso corresponde al tipo anteriormente denominado “ladrillo por tabla”.

Esta cubierta está constituida por una primera capa impermeabilizante realizada con mezcla de barro y cal, sobre la que se ejecuta una formación de pendiente a veces formada por carbonilla, que actúa como material aligerante de la cubierta, posteriormente se ejecuta otra capa de barro y cal. En otras ocasiones, esta formación de pendiente está formada por material de relleno exclusivamente (alcatifa). A continuación y en cualquiera de los dos casos anteriores, se tiende el mortero de cal para la colocación de la solería, esta última realizada con ladrillo macizo, generalmente colocado a la palma.

El encuentro del faldón con los pretiles se resuelve con la colocación de zabaleta (el mismo ladrillo del solado colocado con cierta inclinación).

También nos encontramos con cubrición a partir de faldones acabados con tejas curvas árabes. Estas están soportadas por un forjado inclinado del tipo de ladrillo por tabla que actúa como elemento sustentantes de la cubierta.

Puntualmente existe alguna cubrición realizada mediante planchas onduladas de fibrocemento tipo "Uralita".

Revestimientos y acabados.

El revestimiento continuo utilizado es generalmente el revoco, compuesto básicamente por la cal como material conglomerante, arena y agua.

En los casos donde ha existido alguna actuación más reciente, el revestimiento utilizado en exteriores es el enfoscado basado en mortero de cemento y el enlucido y guarnecido de yeso en interiores.

En techos, lo más generalizado es que quede vista la viguería que forma el forjado de ladrillo por tabla, aunque podemos encontrar zonas puntuales, donde este forjado se ha revestido con una tablazón que posteriormente se ha revestido de escayola.

En dependencias en las que se ha realizado alguna actuación más reciente, la viguería ha quedado oculta con la colocación de un aplacado continuo de escayola.

La pintura utilizada tanto en paramentos verticales como horizontales, es la lechada de cal, mezcla de agua y cal, que se pigmenta con la adición de tierras naturales.

La solería de las dependencias está formada por ladrillo cerámico aplantillado, terrazo y baldosas hidráulicas según los casos. Mármol en patio central y peldañeado de tramos de escalera hasta la planta primera.

La carpintería de madera y cerrajería está generalmente pintada al aceite.

Carpintería de madera y herrajes.

La carpintería de ventanas y portajes, utiliza el sistema constructivo basado en el enjaretado de peinacería, que consiste en la unión de listones moldurados que organizan un armazón estructural con paños que después se cubrirán con tableros (acasetonado) o cristales.

La fijación de la carpintería se realiza mediante marcos de madera de pino en el interior de la jamba, quedando en la mayoría de los casos a haces interiores o a medios haces.

Los herrajes por lo general son de forja, donde la pieza fundamental del sistema está constituida por barrotes macizos de caña cuadrada, en posición vertical, bien como elemento de seguridad (rejas), o bien como elemento de protección (barandillas y balcones). Los elementos horizontales son superior e inferiormente a bases de pletinas de gran tamaño (cinchas) y de barras horizontales en posiciones intermedias.

Los herrajes de colgar de la carpintería de madera consisten en una alcayata gitana que actúa a modo de bisagra y los de abrir son fallebas que ocupan toda la altura del elemento, con dos puntos de sujeción arriba y abajo.

Puntualmente se observa la existencia de huecos protegidos con carpinterías de aluminio anodizado o lacado que han ido sustituyendo paulatinamente a las de madera debido a su progresivo deterioro.

Instalaciones.

. De fontanería. Formada por tuberías colocadas en superficie de hierro galvanizado, plomo o cobre en el suministro de agua, y por tuberías de plomo para el saneamiento de los cuartos de retretes, lavaderos y cocinas. En el saneamiento enterrado aún perdura en muchos casos, la tradicional atarjea, utilizándose para las bajantes, tubería de gres o de fibrocemento.

. De electricidad. Mediante red grapeada en la pared, sin cuadros de mando y protección en las viviendas y con secciones y aislamientos no adecuados, incumpliendo en todo momento las normas mínimas de seguridad establecida en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, siendo el suministro monofásico a 125 ó 220 voltios.

4.2. CONCLUSIONES SOBRE EL ESTADO DE LA EDIFICACIÓN.

Del análisis de los inmuebles dentro del entorno de actuación San Mateo-Santiago, podemos establecer que las deficiencias de los inmuebles son generalizadas en lo que se refiere a su inadecuación funcional, alto grado de hacinamiento de los moradores de las viviendas y por mala distribución de los espacios y la falta de servicios adecuados.

En el ámbito constructivo hemos de destacar los siguientes aspectos:

- Los muros tienen podridos parte de los enfoscados y fisurados algunos de sus encuentros, lo que hace presumir la existencia de desplomes en algunos de ellos.

- Para el tipo de forjado realizado, el problema lo constituye principalmente el deterioro de las cabezas de las vigas de madera empotradas en los muros, originando flechas excesivas e incluso falta de estabilidad.

- Los problemas más comunes de las cubiertas tienen su origen en la falta de mantenimiento, crecimiento de plantas, almacenamiento de basuras, goteras, etc., o bien se derivan del mal arriostramiento de los elementos sustentantes de pequeñas escuadrías, y abombamiento, que origina flechas y pandeos, pudiendo terminar en colapso. También es frecuentes el deterioro de aleros, desconexión o mal estado de conservación de canalones y bajantes, a veces de materiales impropios o diseños inadecuados, provocando los consiguientes problemas de humedad y filtraciones de agua por la deficiente impermeabilización.

- No obstante se advierten ciertas intervenciones en la cubierta para intentar salvaguardar el edificio, se trata en general de intervenciones realizadas sin ningún criterio, en las que simplemente se localizan y tapan goteras puntuales, o en las que directamente se cubre el tejado o la terraza con nuevos elementos distorsionantes que durante algún tiempo evitan la entrada de agua pero que no solucionan en ningún caso el problema. Generalmente son la colocación de placas onduladas, láminas de plástico, aplicación de pinturas elastoméricas o telas impermeabilizantes autoprotegidas las soluciones más habituales. Soluciones que brindan junto a la existencia de cubiertas desplomadas, antenas y cableados un panorama desolador de vistas de la ciudad desde los puntos más altos, reclamando de esta forma intervenciones urgentes que palien esta falta de lectura del Centro Histórico como ciudad de perfiles emblemáticos.

- Por lo que respecta a las humedades existen prácticamente de toda índole al encontrarse el edificio abandonado, aparecen en la planta baja de ascenso por capilaridad en los muros de tapial y mampostería, que alcanzan prácticamente casi toda la altura de la planta, y el resto de planta por filtraciones desde cubierta, esta circunstancia a afectado y condicionado el estado de conservación primordialmente de los forjados, ya que gran número de estos se ejecutan con un material orgánico como es la madera y uno de los factores más importantes para la conservación de la misma corresponde con el nivel de humedad alcanzado para el ataque de los deferentes hongos e insectos xilófagos, que son los mayores destructores de la madera.

- Las instalaciones, están en malas condiciones, tanto las de fontanería y saneamiento como la de electricidad, encontrándose esta última con frecuencia grapeada o empotrada sin protección. Es común en las viviendas la ausencia de cuadros de protección y secciones de conductores y aislamientos insuficientes.

- Carencia en muchos casos de servicios tan básicos como el cuarto de baño o el agua caliente.

- En algunos casos nos encontramos con la solería suelta, patología que puede haber sido originada por alcanzar el forjado excesiva flecha, lo que produce que el mortero de agarre se desprenda y la baldosa se quede sin sujeción.

- Respecto a las carpinterías tanto interiores como exteriores, se encuentran deterioradas, encontrándose las ventanas y puertas deformadas con los consiguientes problemas de cierre y estanqueidad.

- Dada la precariedad de medios económicos, los materiales utilizados normalmente presentan una baja calidad.

- Problemas de accesibilidad, tanto dentro de la propia vivienda como en el espacio público.

Existen numerosos factores que determinan la falta de actuaciones de los propietarios a la hora de acometer obras de mejora o mantenimiento de los edificios, así como las inversiones exteriores para promover usos terciarios, como son su escasa capacidad económica y la falta de una cultura del mantenimiento de la edificación. Entre otros, destacar la falta de ayudas e iniciativas institucionales que favorezcan dichas intervenciones y dados los bajos niveles de renta de las personas, no se potencia ningún tipo de actuación. También tener en cuenta la escasa calidad de los materiales constructivos en la mayoría de los casos, que supone un factor más de complejidad a la hora de acometer los trabajos de rehabilitación, complicando en cierta manera las soluciones constructivas e implicando por tanto un encarecimiento de los presupuestos.

Como conclusión pues, hay que convenir que el estado de conservación del parque inmobiliario del sector objeto de este estudio es bastante deficitario.

4.3. USO Y OCUPACIÓN.

La distribución de los usos en el ámbito de la zona responde a los patrones habituales en los centros históricos: integración espacial y carácter dominante de la actividad residencial en manzana cerrada.

La presencia de usos distintos tiene en la actualidad muy escaso papel, debido en buena medida al descuido de la zona.

Talleres mecánicos, imprentas, taller de cerrajería y panaderías representan los usos industriales.

Posee especial relevancia el uso bodeguero de la zona tanto al nivel de grandes bodegas como en otras de menor entidad.

El uso religioso queda representado por las Iglesias Católicas de San Mateo, Santiago, San Lucas, El Carmen, Basílica de la Merced, San Marcos, San Dionisio, San Juan de Los Caballeros, la Iglesia Catedral. Recientemente se ha instalado un local para culto de la Iglesia Evangélica. Así mismo existen varios conventos tanto de clausura como dedicados a la docencia y a la beneficencia como son el Convento de Santa María de Gracia, María Auxiliadora, Santo Espíritu, Las Reparadoras, Residencia de Ancianos Sor Angela de la Cruz y El Salvador.

En el sector terciario se refleja una clara diferencia entre un sector más modesto y casi inexistente que se sitúa en el interior del área y queda representado por la ocupación en planta baja de los edificios de algunas tiendas principalmente de alimentación y bares de pequeño tamaño, y otro representado por bancos, oficinas y comercios de distinta índole pero entre los que se encuentran mayoritariamente los dedicados a productos de confección textil, y de mayor auge que se sitúan en los ejes principales de penetración, ocupando por lo general la planta baja del inmueble, pero a veces con la ocupación total de éste.

Es importante destacar que en las principales calles comerciales, nos encontramos que en determinados casos el comercio se ha apoderado de la planta baja de los inmuebles en su totalidad, negando incluso el acceso directo desde la calle al resto de las plantas, con lo que nos topamos que salvo que estas plantas queden utilizadas como almacenes por los comercios, quedan condenadas al deshuso y por tanto a un progresivo deterioro. No obstante para salvaguardar la imagen exterior que puedan dar, suelen tener las fachadas en condiciones aceptables de mantenimiento y decoro.

Respecto al uso residencial, distinguimos el plurifamiliar y el unifamiliar, menos abundante. En los casos de inmueble residencial unifamiliar, generalmente es el propietario el residente; aunque suele realizar ciertas obras de mantenimiento, los bajos niveles económicos hacen que el envejecimiento del edificio sea progresivo, ya que se trata de intervenciones a nivel de acabados y revestimientos, sin llegar a acometer obras de cierta envergadura que afecten a elementos esenciales de estructura y cubierta.

En inmuebles de uso resindencial plurifamiliar, el propietario no suele habitar en el edificio por lo general, estando las viviendas en régimen de alquiler. La problemática de estos edificios se basa en: la existencia de niveles muy bajos de rentas (rentas antiguas); antigüedad de la edificación; ingresos bajos de los inquilinos, etc. Esto hace que se produzca un total abandono de la edificación, sin una renovación funcional en el tiempo, ni unas intervenciones de conservación, llegándose a situaciones de infraviviendas. Cuando el propietario tiene mayor poder adquisitivo, en muchos casos, tampoco interviene en la mejora del edificio y las viviendas, ya que espera que los inquilinos abandonen las mismas debido a unas condiciones de habitabilidad insostenibles, y de este modo poder negociar con su propiedad. En estos casos es incluso el propio inquilino quien acomete algunas obras de mejora que suponen un “lavado de cara” de la propia vivienda.

El mercado del suelo

Al tratarse de una zona delimitada dentro del Conjunto Histórico de la ciudad, las edificaciones existentes colmatan totalmente las manzanas edificables. Esto hace que el mercado de suelo sea prácticamente nulo al no tener posibilidad de ampliaciones. Unicamente es posible acometer la realización de viviendas de nueva planta cuando el solar ha sido originado por la demolición de fincas en estado de ruina.

Es por ello que cualquier actuación en la zona pase por la adquisición previa de finca, circunstancia que resulta complicada en la mayoría de los casos debido a múltiples factores, entre ellos:

- El elevado coste de las mismas al ser los propietarios directamente los que fijan el precio de venta, precio que establecen normalmente considerando que venden una finca habitable y no teniendo en cuenta los costos necesarios para adaptarla a viviendas que se incorporen al mercado de venta o alquiler.
- La situación jurídica de las fincas, encontrándose con mucha frecuencia inmuebles procedentes de testamentarias antiguas, muy divididas las propiedades entre distintos herederos y no existiendo un interés común entre todos ellos.
- La existencia de uno o varios inquilinos en la finca con renta de las denominadas "renta antigua", lo que acarrea un lastre al posible comprador.

Todo lo enunciado anteriormente provoca que el número de transacciones inmobiliarias en el barrio sea muy escaso, siendo esta una dificultad más a añadir a las circunstancias socio-económicas de la zona para que lo promotores privados no acudan a invertir en ella.

4.4. SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES.

Las existencias, dentro del ARC, son notablemente escasas.

Nos remitimos al apartado 1.3.4 en los que se hace referencia a los espacios libres públicos dentro del Centro Histórico, y donde se recogen las características entre otros de los espacios libres que quedan dentro del área de rehabilitación. Estos espacios serían:

- Plaza del Arenal, Plazas de la Asunción, Plateros y Yerba.
- La plaza del Mercado
- Plaza del Arroyo
- Llanos del Alcazar y Alameda Vieja

Los espacios públicos destinados a jardines son escasos. La carencia de espacios públicos con zonas de recreo, parques infantiles, etc., es una demanda de las asociaciones de vecinos y de todos los colectivos de la ciudad.

ENTORNO ARROYO-SAN LUCAS

1.PLAZA SAN LUCAS

El espacio público lo domina la calzada, junto con el espacio de aparcamientos. La zona destinada a los vehículos está

3. ENSANCHE C/ BARRANCO

Este lugar de paso puede cambiar su carácter ajustando la sección de la calzada y tratando adecuadamente el espacio del peatón.

4. PLAZA DEL ARROYO

Está enclavada en uno de los accesos al Jerez de intramuros. Sería conveniente reurbanizarla. Es factible la inclusión de un aparcamiento subterráneo en ella.

2. PLAZA BELEN

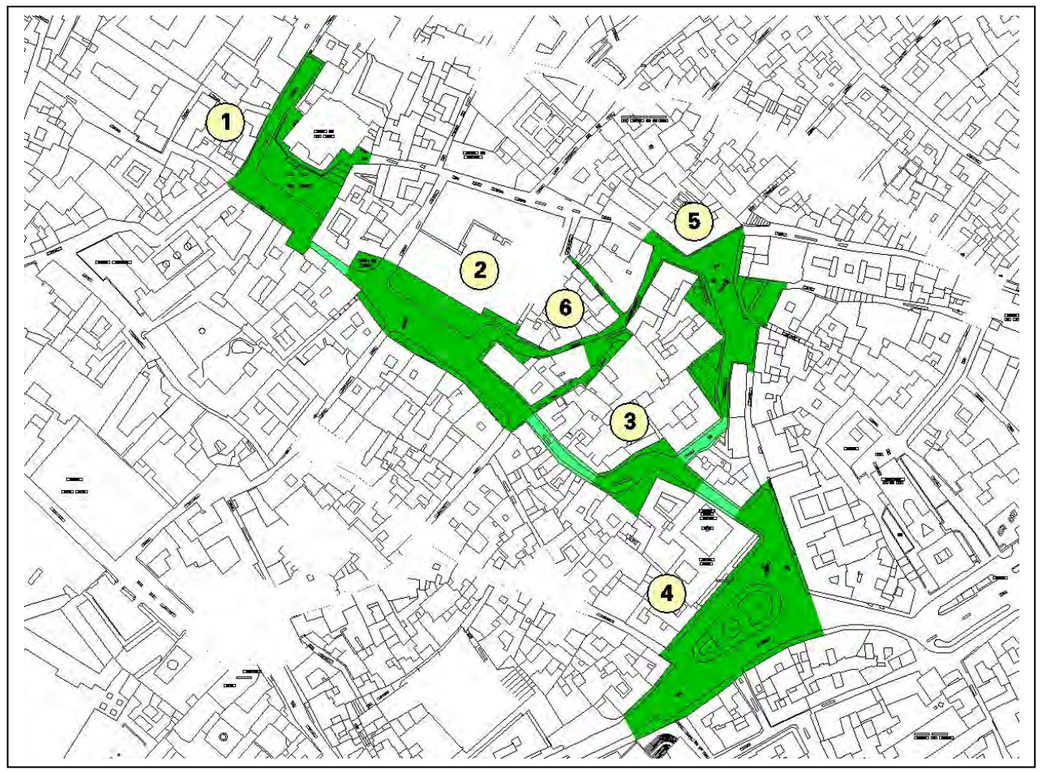
Entendemos esta plaza en conexión con el gran solar que aparece en la foto. Debería resultar un conjunto integrado que respondiera tanto a la escala del barrio como a la elevada jerarquía de uso que se le

5. PLAZA PEONES

Espacio urbano que en la actualidad presenta un estado caótico. La disposición de calzadas, aceras, aparcamientos, espacios residuales y la escasez de arbolado provocan un espacio urbano disgregado y sin

6. CALLE ROMPECHAPINES / DOCTOR LILLO

La zona en cuestión será objeto de una fuerte intervención en materia de vivienda y equipamientos. Además es fundamental reurbanizar estas calles, ya que hoy presentan un estado deplorable. El Plan



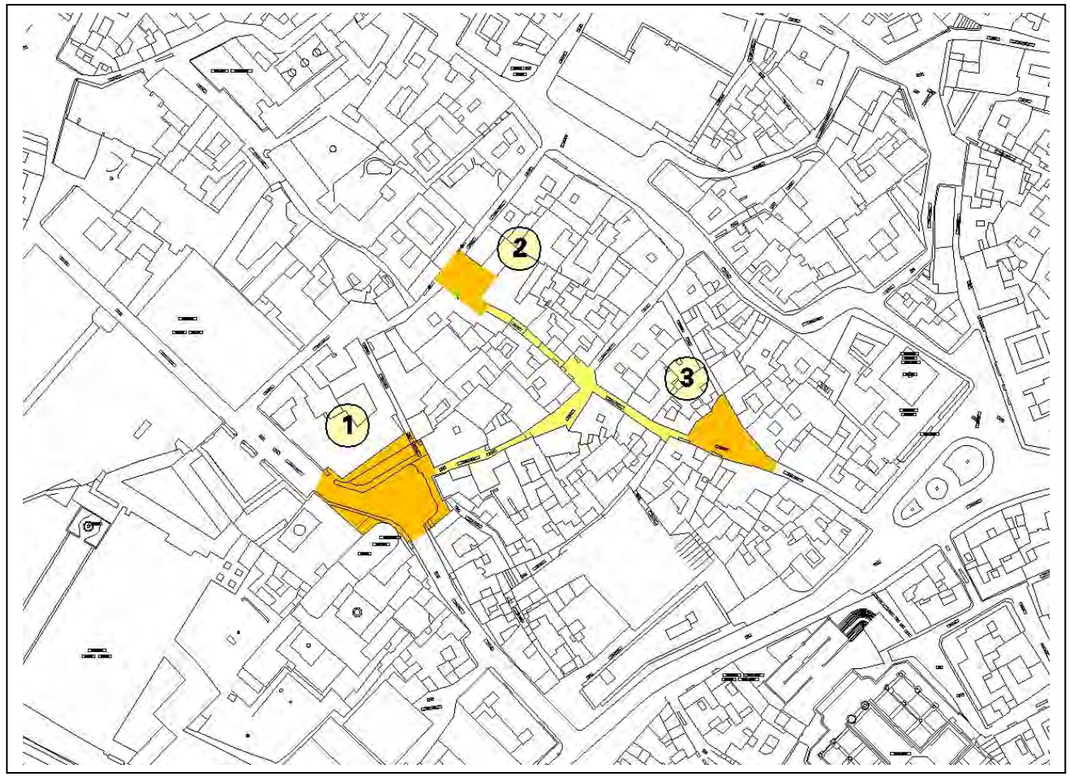
ENTORNO SALVADOR – ESPÍRITU SANTO–BENAVENTE

1. ENSANCHE ESPIRITU SANTO

La foto lo dice todo. No se delimita el espacio de estacionamiento, con lo que aflora el caos.

2. PLAZA BENAVENTE

Plaza que cumple la función de realce de dos palacios de importancia. Como tal debe ser



3. ENSANCHE SALVADOR

Espacio resultante del derribo de edificaciones que daban fachada a esta bifurcación de calles. El resultado es una fachada-medianera de baja calidad paisajística, que puede ser disimulada con arbolado. El diseño

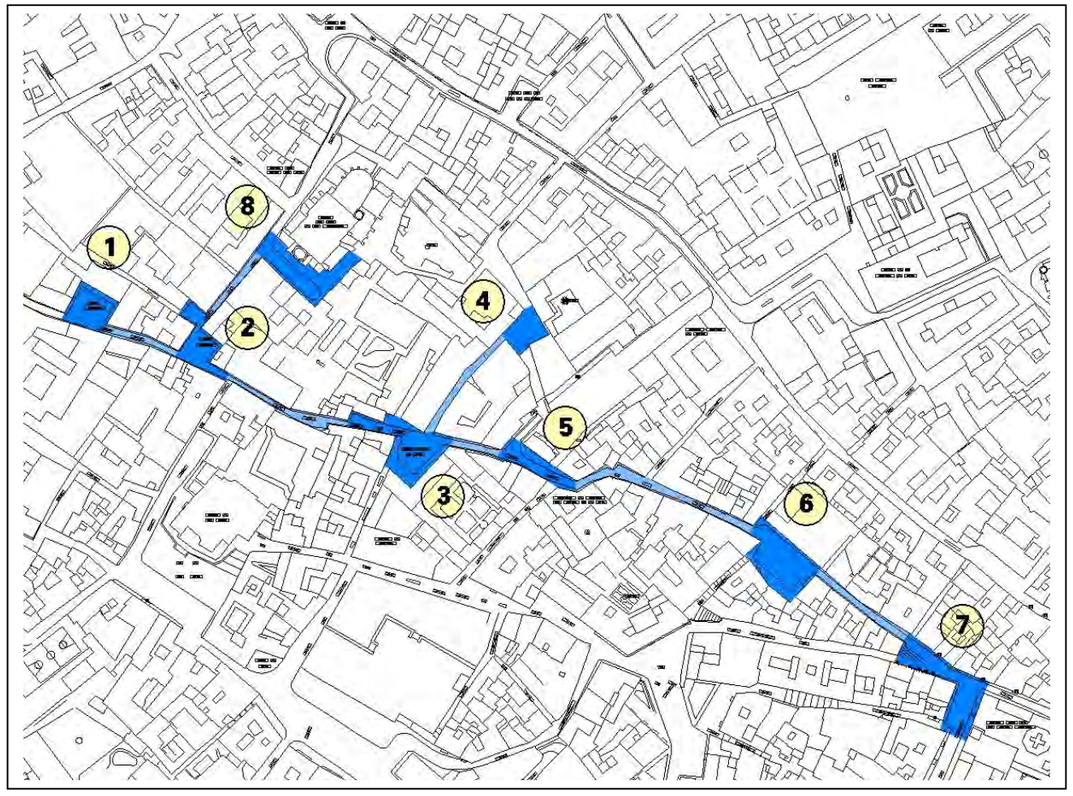
ENTORNO EIF SANTA MARÍA DE GRACIA

1. PLAZA CARRIZOSA

Como se ve en la foto, la plaza está tomada por los automóviles. El palacio de Carrizosa se

2. PLAZA ORBANEJA

Otro ensanche donde no hay otro protagonista que el tráfico rodado. Las aceras sólo tienen



Eje rodado que se caracteriza por su especial estrechez y por estar jalonado de gran número de pequeños ensanches o plazas. Estos cumplen hoy día la exclusiva función de espacio de plazas de aparcamiento para cierto número de vehículos, sin posibilidad de habitar estos espacios para el ocio, descanso o paseo.

Con una pequeña inversión se podría crear una concatenación de plazuelas que dieran otra imagen a este

3. PLAZA PONCE DE LEON

El palacio de Ponce de León es otro de los edificios singulares que aun siendo fundamental en la historia jerezana se

4. ENSANCHE CALLE CANTOS

La calle Cantos comunica este entorno con c/ Francos, otra importante arteria que se deberia

5. ENSANCHE ASTORIA

Este pequeño ensanche sirve de acceso al equipamiento Astoria y a un aparcamiento

6. ENSANCHE CUESTA ORBANEIA

La pavimentación de este espacio es nula en gran parte. Los coches invaden la zona que debiera ser para el peatón. Ausencia de sombra

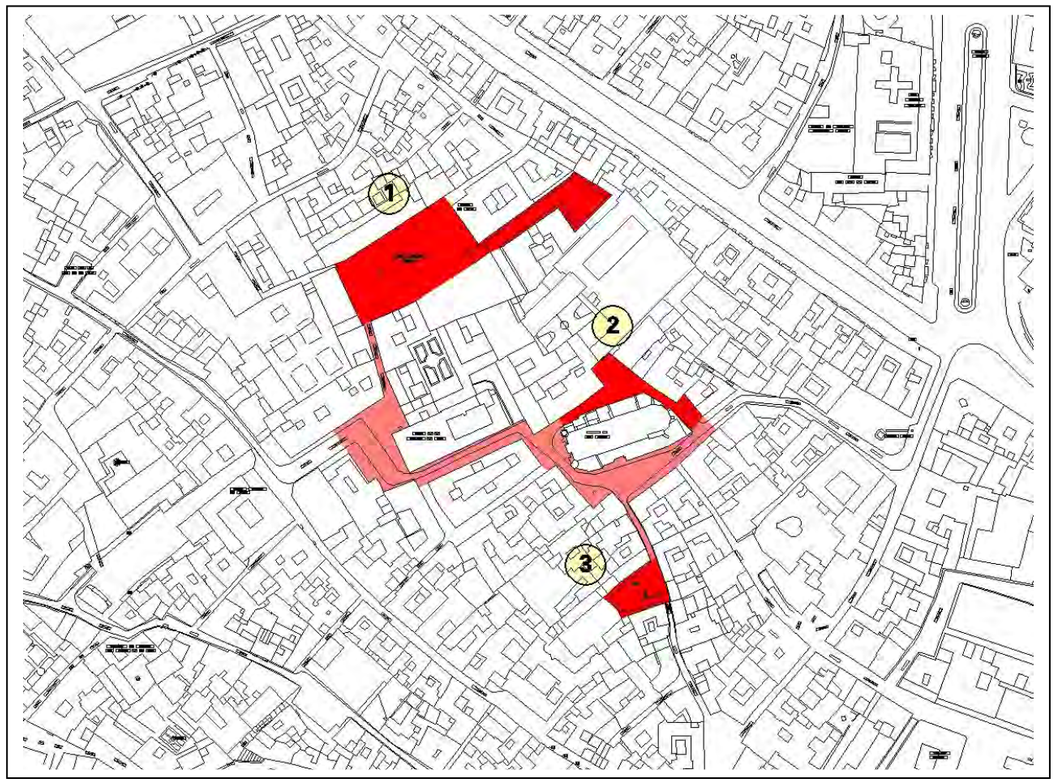
7. PLAZA EL CARMEN

Ámbito de influencia de la portada principal de la Iglesia del Carmen, lugar representativo entre los jerezanos. No pasa de ser una calle

ENTORNO JARAMAGO – SALVADOR ALLENDE

1. PLAZA SALVADOR ALLENDE

Es uno de los espacios públicos de mayor extensión en el Sector Intramuros. Hoy presenta un grado de urbanización que creemos que puede mejorarse (incremento de sombra y vegetación, por ejemplo). Puede llegar a ser un importante lugar para el ocio. En la foto de la derecha se aprecia la "entrada" desde Porvera, con escasa aunque mejorable calidad paisajística.



2. TRASERA SAN MARCOS

Este espacio, la trasera de San Marcos, es uno de los pocos espacios del Sector Intramuros que quedan por repavimentar. Por ser acceso al

3. PLAZA JARAMAGO

Una vez más una plazuela queda colapsada por el estacionamiento. La solución pasa por estudiar con rigor este problema común a

El grado de urbanización de este conjunto es medio-bajo. Es una zona que ampliaría y complementaría el espacio público ya "reconquistado" para el uso ciudadano en ese entorno (calles Tornería, Porvera, Plaza Rafael Rivero...).

ENTORNO SAN MATEO – RIQUELME

1. ENSANCHE CORDOBESES

Zona de sabor bodeguero. Sin aceras e inhóspita para el peatón. Esta zona podría arbolarse, para frenar el impacto que tiene hoy día por su concepción de “plaza dura”.

2. ENSANCHE CORDOBESES

No se delimita el espacio del coche. Ni el de el peatón.

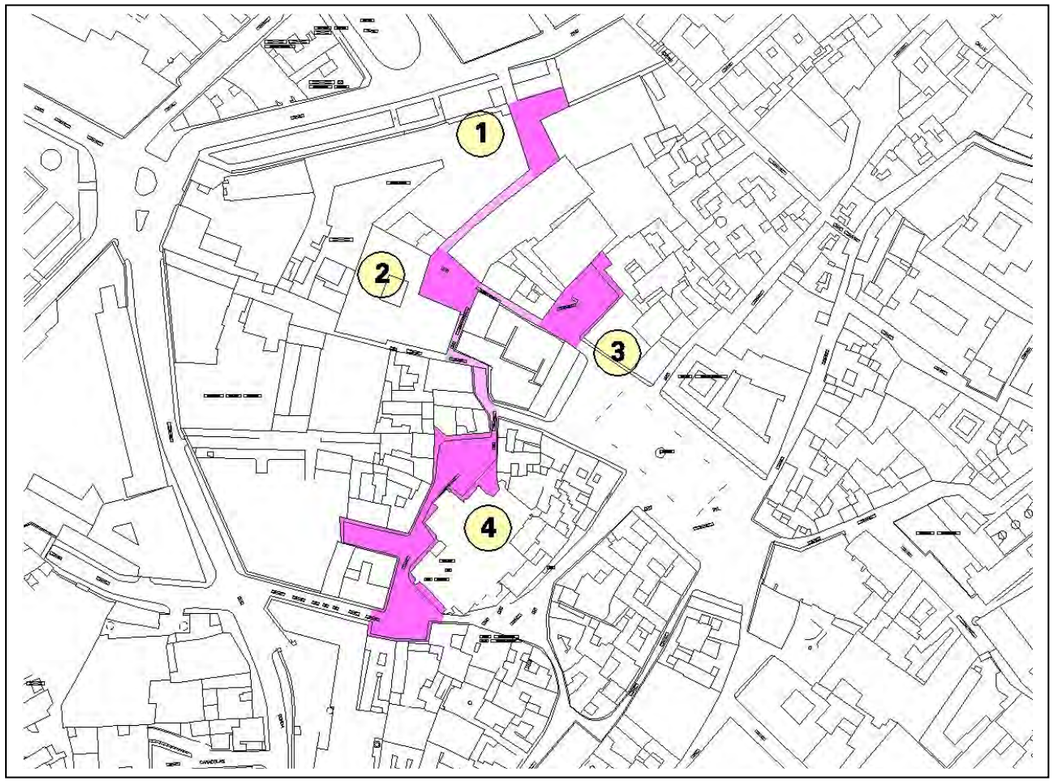
3. PLAZA BECERRA

Concebida como calzada más que como plaza urbana.

Este entorno está formado por un rosario de plazuelas que con la Unidad de Ejecución en redacción actuarán de nexo con el barrio de San Mateo consolidado, incrementando su nivel paisajístico. Precisamente por ser este nexo su función principal debe esperarse a que la futura trama residencial esté

4. ENSANCHE ALMENDRILLO

Calles sin salida y con desigual trato del peatón respecto al tráfico rodado configuran los espacios públicos del entorno de la Iglesia de San Mateo. Estos espacios serán los contiguos a la nueva trama residencial que se está desarrollando según la Unidad de Ejecución que plantea el Plan General.



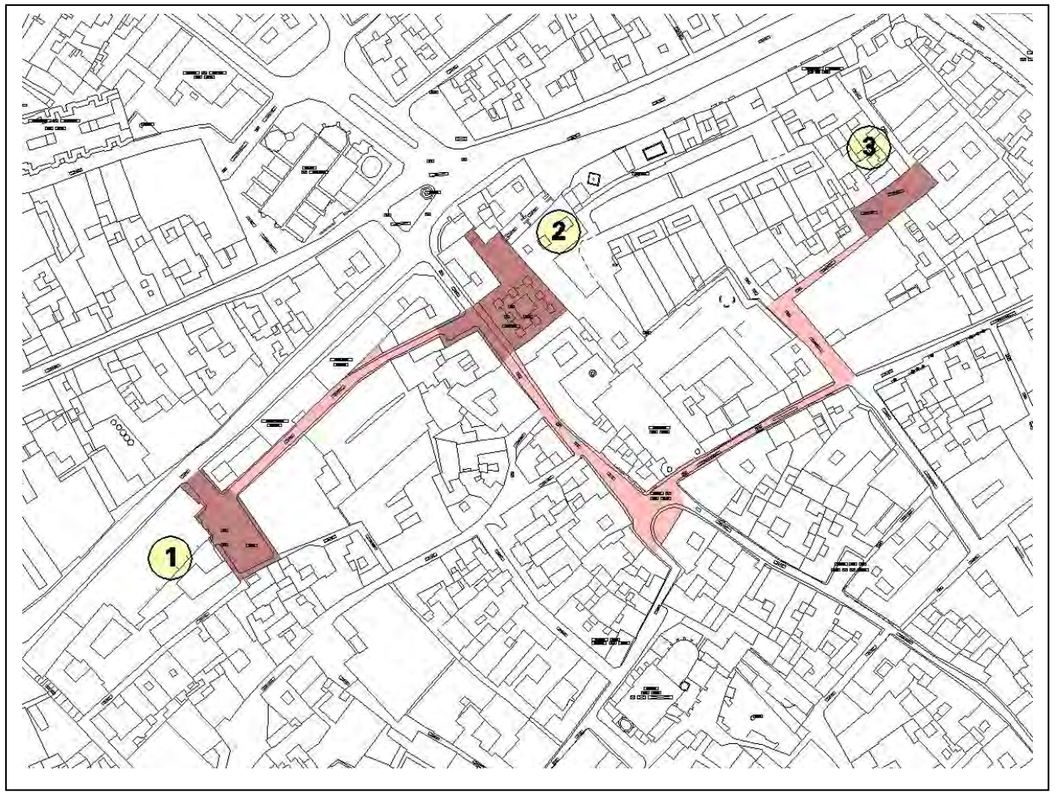
ENTORNO EL CUBO – LOS ANGELES – MIRABAL

1. PLAZA DEL CUBO

Bolsas de aparcamientos descontroladas, que no dejan espacio para el paseo.

2. PLAZA LOS ANGELES

Plaza que puede ser remodelada en cuanto a su diseño urbano. La actuación no es urgente puesto que su estado es bueno.



Plazas con vocación localista y residencial que pueden ser puestas en uso para el ocio y el descanso residencial. De entre ellas destaca la plaza de los Ángeles, con una aceptable urbanización

3. PLAZA MIRABAL

Al no haber aceras el coche invade el espacio de uso del peatón, e incluso entorpece el acceso a las viviendas. La posible intervención tendrá que solucionar estos aspectos.

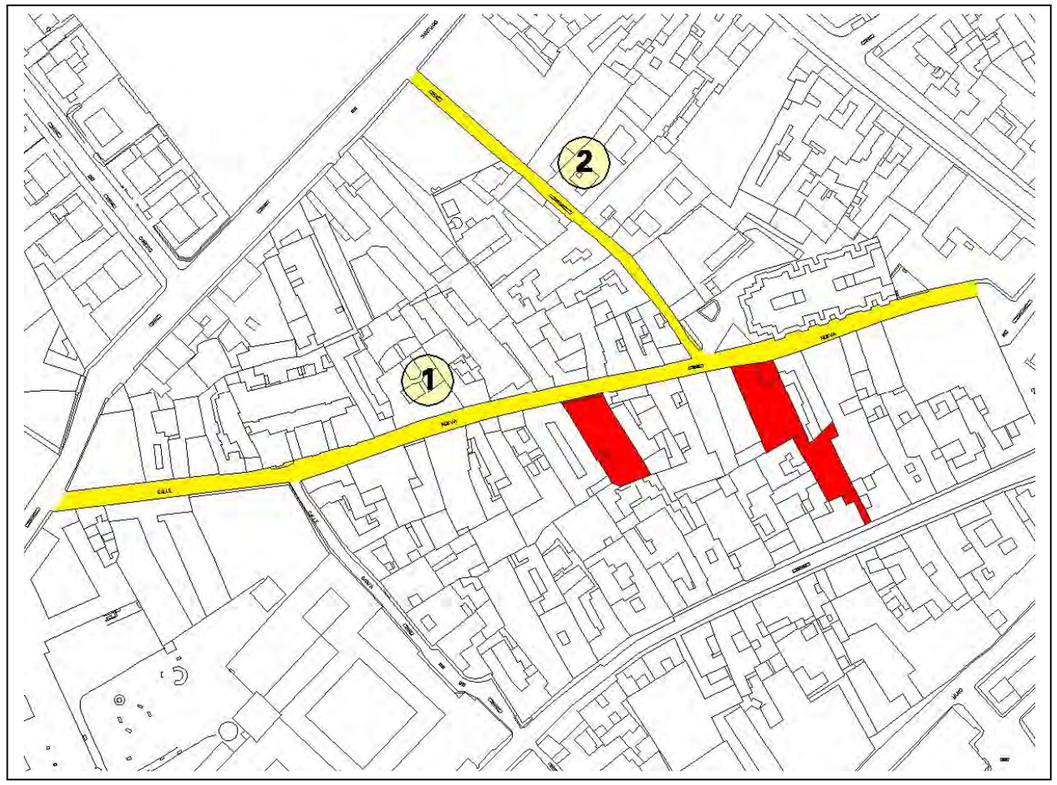
ENTORNO CALLE NUEVA – CANTARERIA

1. CALLE NUEVA

Calle que representan a todo un barrio y que están en mal estado en gran parte. El objetivo es tener completamente urbanizado este

2. CALLE CANTARERIA

Calle que representan a todo un barrio y que están en mal estado en gran parte. El objetivo es tener completamente urbanizado este



Es necesario reurbanizar las calles con mayor vocación residencial y peatonal. Podría incluirse también la calle Santa María de la Meced, con el fin de completar la urbanización de este importante paquete residencial al norte de la calle Merced.

4.5. EQUIPAMIENTOS EXISTENTES.

Aunque la Corporación Municipal ha efectuado un gran esfuerzo de reequipamiento del Centro Histórico, aún los déficits son considerables y existen amplias áreas con un equipamiento prácticamente nulo (Barrio Santiago y área de intramuros), presentando por tanto una carencia grande que incide en la escasa capacidad de atracción de población exógena que tiene el área, provocando un agravamiento en su aislamiento y una falta de atractivos para su repoblación.

Entre los equipamientos públicos "en activo" que existen en el barrio encontramos el Cuartel de la Policía Nacional, el Ambulatorio de la Calle José Luis Díez, el Museo Arqueológico, la Fundación Andaluza de Flamenco y el Cine Astoria, la Escuela de Diseño, la residencia Militar, el Colegio de San Juan Bosco de las Salesianas, el Instituto de Bachillerato Santa Isabel de Hungría, la Residencia de Ancianos San José, la Escuela Oficial de Idiomas, el Edificio del Cabildo y diversas Delegaciones Municipales, la Gerencia Municipal de Urbanismo, el Conjunto del Alcázar, el Colegio Público Miguel de Cervantes, el Colegio San José, la Sala de Exposiciones Pescadería Vieja, la Biblioteca Municipal. Por otro lado se ha de tener en cuenta el peso específico que sin duda tendrá en todo el núcleo Oeste del Centro Histórico, el uso o los usos planteados en el vacío dejado por el Colegio Luis Vives en la Plaza de Belén, calificado como equipamiento público por el P.G.M.O.

4.6. ESTRUCTURA URBANA. ACCESIBILIDAD Y PERMEABILIDAD.

La declaración de Area de Rehabilitación Concertada del entorno San Mateo-Santiago tiene como finalidad la mejora del hábitat es decir, de las condiciones de vida de la población residente en el área, y el ámbito del ARC delimita una amplia zona residencial y monumental del Centro Histórico de Jerez. Por tanto uno de los medios para alcanzar la citada mejora del hábitat es la valoración y recuperación del patrimonio arquitectónico sin olvidar el paisajístico y medioambiental del área. Para ello es necesario el estudio de la estructura urbana del ARC.

Los elementos más importantes de la estructura urbana son el parcelario y el viario.

La Trama Parcelaria.

Es difícil sacar conclusiones lineales sobre la trama parcelaria del Centro Histórico de Jerez.

Si bien la forma de agrupación viene a ser casi unitaria, pues en todo el Conjunto Histórico se articula en manzanas de edificación cerrada, que no deja espacios interiores libres, en la cuestión de tamaño por ejemplo, es difícil encontrar ciudades españolas con un mayor abanico de posibilidades.

Desde las pequeñas parcelas de viviendas populares, cuyos patios se suceden y comunican subdividiendo la propiedad económica o de uso de los mismos, hasta los grandes complejos bodegueros, las tipologías parcelarias acusan la construcción de casas y palacios, renacentistas y barrocos, y la nueva riqueza decimonónica que amplió el censo de casas-palacio y vio nacer una arquitectura burguesa de viviendas de propiedad horizontal, al tiempo que veía el desmembramiento de grandes parcelas conventuales, producto de la desamortización de Mendizábal.

Esta oleada de reformas en la ocupación del suelo, no se ciñe a ámbitos específicos ni, menos aún, tienen delimitaciones espaciales que resulten claramente identificables.

En realidad, cada época actuó sobre el común de la ciudad, con unas ciertas referencias zonales, pero salpicando con sus decisiones a todo el conjunto.

Así, sobre una trama heredada de la tradición musulmana, con callejas tortuosas y estrechas, a las que se adaptaban parcelas de traza compleja, la sociedad cristiana empieza a construir ocupando huertas y espacios libres en una ciudad que, por su tamaño, no había alcanzado un alto grado de colmatación cuando fue conquistada.

Las zonas de actuación preferente de la nobleza, parecen ser las que centran los focos de actividad, la Plaza del Mercado y la que actualmente llamamos de la Asunción. Ejemplos de esta actividad, el Palacio de Riquelme, la Casa de los Dávila, el Cabildo Viejo, etc.

Al tiempo, la judería, en el espacio comprendido entre la Iglesia de San Dionisio, la Puerta de Sevilla y la actual calle Larga, cuenta también con propiedades mayores y una trama más esponjada que el resto de la Ciudad.

Posteriormente, en la época barroca, se edifican casas y palacios, que utilizan una parcela mayor de lo habitual. Se abren preferentemente a las principales vías de comunicación, buscando un concepto de calle más recta y con perspectivas más profundas. Sus favoritas parecen haber sido, Lancería, Larga, Porvera, Ancha y Lealas, en la envolvente de la ciudad amurallada; Arcos y Medina, en los caminos de comunicación con el exterior y la zona cercana a la Puerta de Sevilla y la Plaza del Arenal, tanto dentro del recinto murado como fuera de él, especialmente en el ámbito de la Iglesia de San Miguel y las calles Corredera y Caballeros.

No hay que olvidar sin embargo, las transformaciones que se llevan a cabo en la zona de Santiago, donde, intramuros, surgen todavía el Palacio Pemartín, la Casa López-Carrizosa y la de Campo Real, por citar los ejemplos más destacados.

Ya en el Siglo XIX, sucede la gran invasión. Las bodegas de Domecq asientan un primer núcleo junto a la Puerta de Rota y se extienden a lo largo de la muralla, primero hasta la calle Muro y casi hasta la Puerta de Santiago, y luego llegando hasta el Arco del Arroyo, envolviendo el Convento del Espíritu Santo, del que absorben el claustro grande.

Igual sucede con González Byass, al otro lado de la vaguada que ocupa la Calzada del Arroyo. Nace a los pies del Alcázar y se extiende, en arco, entre éste y la Catedral, para bajar luego la colina hasta el cauce de Cuatro Caminos y la Ermita de Ntra. Sra. de Guía.

En tiempos ya muy recientes, se han unido intervenciones que podríamos llamar desarrollistas, como las que han transformado la Plaza del Progreso o el fondo norte de la del Arenal, junto con el antiguo Compás de San Francisco, con otras como la construcción de un complejo residencial en contacto con la Iglesia de la Compañía y Colegio de San José, que, si bien han obedecido a diferentes ideas y criterios urbanísticos, en cuanto a trama parcelaria han tenido resultados bastantes similares, enterrando la fragmentación, que todavía se debe pretender mantener.

Funcionamiento Viario.

Aunque goza de las características que anteriormente hemos expuestos para la totalidad del Centro Histórico, veremos a continuación con mas definición la red viaria que soporta el ARC.

Esta área no tiene peso específico respecto a los sistemas viarios generales a nivel de la ciudad, presentando una jerarquía que afecta al ámbito del Conjunto Histórico y al meramente local. Esta jerarquía se puede dividir en tres niveles.

1. Unos ejes principales circulatorios a nivel rodado y peatonal, denominados "Viario Estructural", que están constituidos por:

- Plaza del Arroyo, calle José Luis Díez y calle Tornería actual eje de entrada al Conjunto Histórico desde el Sudoeste; representa el vial fundamental de acceso a la zona; cuenta con una alta densidad de tráfico tanto rodada como peatonal.

- Calle Barranco, Plaza Belén, Calle Cabeza: Eje viario que comunica el interior con la zona noroeste del Conjunto Histórico (zona de San Lucas y Justicia); tiene una significativa intensidad del tráfico aunque mucho menor que la anterior, tanto rodado como peatonal; se resuelve en un solo sentido de circulación rodada ascendente desde la Plaza del Arroyo hasta la Plaza del Mercado.

- Calle Espíritu Santo: Une el primer vial descrito con la zona de la Plaza del Mercado y la de la Puerta de Rota, también en orientación Sudeste-Noroeste como el anterior; tiene una notable densidad de tráfico rodado, propiciado en gran parte por la actividad bodeguera existente y una baja densidad peatonal; en la actualidad presenta doble sentido de circulación.

- Ronda del Caracol y Calle Muro: De doble sentido de circulación para la primera y sentido único ascendente para la segunda. Presenta una alta densidad de circulación de tráfico rodado, actuando como cinturón del área del presente estudio. La Ronda del Caracol a su vez forma parte de la Ronda Interior reflejada en el P.G.M.O. La calle Muro presenta dos comunicaciones con el área, una de entrada y otra de salida, ambas desde la Plaza del Mercado.

- El eje calle Muro, calle Ancha, calle Ponce representa la entrada al Centro histórico desde el oeste, presentando un tráfico rodado intenso.

- La calle Lealas junto a la calle Porvera, ambas de tráfico rodado, junto a la calle Larga de uso peatonal, conforman el cinturón en sentido descendente que bordean al ARC.

2. Un entramado de “Viario Secundario” con incidencia exclusiva a nivel local interno, normalmente con secciones escasas y sin posibilidad de aparcamiento, lo que provoca que los coches impidan en ocasiones la fluidez del tráfico.

3. Algunos tramos asignados a la “Red Peatonal”, normalmente debido a su escasísima sección (Calle San Fernando, Bailén, Claustros, Flores, Benavente Bajo, Madroño, Abades, Isla o Pelayo), Debido al desnivel que presentan salvado en ocasiones con escalones (Calle Doctor Lillo, final de la Calle Pelayo, Castellanos y Limones).

Por la forma del sector, los ejes no lo estructuran en sí, sino que forman parte del conjunto de la trama urbana de la ciudad. Ejemplos de esto son las calles Lealas, o la calle de la Merced. La calle Nueva puede entenderse como una calle estructurante residencial.

Las condiciones de contorno de la zona Noroeste y Suroeste con respecto a zonas externas al centro histórico presenta un elevado grado de abandono, condiciones inhóspitas (estrechas aceras, ausencia de arbolado, tráfico intenso...). Ejemplo de esto son las calles Armas de Santiago, Pizarro y Asta.

Respecto a la articulación con otros sectores del centro histórico, la tónica general la determinan las vías de jerarquía primaria, que tratadas como exclusivo canalizador de tráfico tienen una baja calidad ambiental como la calle Muro por ejemplo. La calle Ancha es una excepción, con aceras amplias, árboles de gran porte, etc.

Las vías que estructuran el sector de Santiago son todas de tráfico intenso. Desde el punto de vista del uso del vehículo presenta una adecuada permeabilidad, con un correcto equilibrio peatonal-rodado y tráfico local-primario.

INDICE.

TOMO 1

0. INDICE DE CAPITULOS Y PLANOS.

1. INTRODUCCIÓN.

1.1. ANTECEDENTES.
1.2. JEREZ COMO CIUDAD Y SU IMPLANTACIÓN TERRITORIAL.

1.2.1. ANTECEDENTES HISTORICOS.
1.2.2. LA CIUDAD ACTUAL.
1.2.3. JEREZ Y SU RELACION CON ANDALUCIA.
1.2.4. JEREZ EN LA BAHÍA DE CÁDIZ.

1.3. JEREZ Y SU CENTRO HISTÓRICO.

1.3.1. LA TRAMA RESIDENCIAL
1.3.2. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.
1.3.3. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS
1.3.4. LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
1.3.5. SISTEMA VIARIO
1.3.6. MEDIO AMBIENTE
1.3.7. INTERVENCIONES REALIZADAS Y ACCIONES CONCRETAS.

2. DEFINICIÓN. OBJETIVOS. DELIMITACION Y JUSTIFICACIÓN DEL AREA

2.1. DEFINICIÓN DEL AREA DE REHABILITACIÓN CONCERTADA.
2.2. OBJETIVOS DEL AREA.
2.3. DELIMITACION DEL AREA.
2.4. JUSTIFICACIÓN DE LA DECLARACIÓN.
2.5. POTENCIALIDADES DEL ÁREA PARA SU DESARROLLO.
2.6. TEMPORALIZACION DE LAS ACTUACIONES EN EL AREA.

3. ANÁLISIS Y DIAGNOSTICO SOCIOECONOMICO

3.1. ESTUDIO DEMOGRAFICO

3.1.1. ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE DATOS

3.2. ESTUDIO ECONOMICO.
3.3. ESTUDIO DE LA PERCEPCIÓN SUBJETIVA DE LA POBLACION
3.4. CONCLUSIONES FINALES
3.5. ANEXOS

4. ANÁLISIS Y DIAGNOSTICO DEL HABITAT Y DEL ESPACIO URBANO

4.1. ESTADO DE LA EDIFICACIÓN.
4.2. CONCLUSIONES SOBRE EL ESTADO DE LA EDIFICACIÓN.
4.3. USO Y OCUPACIÓN.
4.4. SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES.
4.5. EQUIPAMIENTOS EXISTENTES.
4.6. ESTRUCTURA URBANA. ACCESIBILIDAD Y PERMEABILIDAD.

TOMO 2

0. INDICE DE CAPITULOS Y PLANOS.

5. CRITERIOS Y OBJETIVOS, LINEAS DE ACTUACIÓN. IDENTIFICACIÓN Y PRIORIDADES

5.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS, IDENTIFICACIÓN Y PRIORIDADES
5.2. IDENTIFICACIÓN DE LAS LINEAS DE ACTUACIÓN

5.2.1. ACTUACIONES Y ACCIONES, PROGRAMAS Y PROYECTOS

5.3. ANEXOS

6. PROGRAMAS A APLICAR

6.1. ACTUACIONES DE MEJORA EN EL HABITAT URBANO

6.1.1. PROGRAMAS A REALIZAR POR LA CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
6.1.2. PROGRAMAS A REALIZAR POR EL AYUNTAMIENTO DE JEREZ
6.1.3. PROYECTOS A REALIZAR POR LA INICIATIVA PRIVADA

6.2. ACTUACIONES SOBRE ESPACIO PUBLICO
6.3. ACTUACIONES EN LA ACCIÓN SOCIAL.

6.3.1. PROYECTOS DE INTERVENCIÓN SOCIAL
6.3.2. PROYECTOS ASOCIATIVOS Y DE FOMENTO CULTURAL

6.4. ACTUACIONES DE PROMOCIÓN Y DESARROLLO; HÁBITAT.

6.4.1. PROYECTOS DE PROMOCIÓN DEL DEPORTE
6.4.2. PROYECTOS DE DESARROLLO EMPRESARIAL
6.4.3. PROYECTOS DE FOMENTO E INCENTIVACIÓN TURÍSTICA
6.4.4. PROYECTOS PARA LA PROMOCIÓN SOCIEDUCATIVA Y LABORAL
6.4.5. PROYECTOS DIRIGIDOS AL TRANSPORTE PÚBLICO Y COMUNICACIONES
6.4.6. PROYECTOS DE DIVULGACIÓN DE LA INTERVENCIÓN EN EL ÁREA
6.4.7. PROYECTOS DE REHABILITACIÓN Y CONSERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE
6.4.8. PROYECTOS DE ACTUACION SOCIO – JURÍDICA EN PROCESOS DE MEJORA DEL HÁBITAT
6.4.9. LA INICIATIVA PRIVADA. ACTUACIONES DE LOS PRIVADOS

6.5. MODIFICACIONES E INCREMENTOS A LOS PROGRAMAS DEL PLAN ANDALUZ

6.6. FICHAS DE ACTUACIONES EN EQUIPAMIENTOS

TOMO 3

0. INDICE DE CAPITULOS Y PLANOS.

7. ACTUACIONES POR SECTORES

TOMO 4

0. INDICE DE CAPITULOS Y PLANOS.

8. DESARROLLO TEMPORAL DE LAS ACTUACIONES Y ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

8.1. DESARROLLO TEMPORAL DE LAS ACTUACIONES
8.2. ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

8.2.1. ESTUDIO DE VIABILIDAD DE LAS PROMOCIONES.

ANEXO: RELACION DE FINCAS DEL PROGRAMA DE TRANSFORMACIÓN DE INFRAVIVIENDAS Y REHABILITACIÓN AUTONOMICA

9. RESUMEN GENERAL ECONOMICO

10. ORGANO DE GESTION

10.1. OFICINA TECNICA.
10.2. COMISION DE SEGUIMIENTO
10.3. MESA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA
10.4. VALORACIÓN ECONOMICA

11. EQUIPO DE TRABAJO

INDICE DE PLANOS

CAPITULO 1.

PLANO 1. CIUDAD MEDIEVAL
PLANO 2. CRECIMIENTO URBANO HASTA EL 1.600
PLANO 3. CRECIMIENTO URBANO HASTA FINALES DEL SIGLO XIX
PLANO 4. JEREZ EN EL SISTEMA DE CIUDADES DE ANDALUCIA
PLANO 5. JEREZ EN EL AREA METROPOLITANA DE LA BAHIA DE CADIZ
PLANO 6. DELIMITACION DEL CENTRO HISTORICO
PLANO 7. DELIMITACION ZONA URBANA
PLANO 8. SISTEMA ASISTENCIAL Y ASOCIATIVO
PLANO 9. SISTEMA DOCENTE
PLANO 10. SISTEMA ADMINISTRATIVO
PLANO 11. SISTEMA CULTURAL, TURÍSTICO Y OCIO
PLANO 12. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES
PLANO 13. CUENCAS VISUALES Y PROBLEMAS PAISAJISTICOS
PLANO 14. RED VIARIA
PLANO 15. ACCESIBILIDAD AL CENTRO HISTORICO

CAPITULO 2.

PLANO 15. BIS DELIMITACION DEL AREA DE REHABILITACION CONCERTADA
PLANO 16. POTENCIALIDADES ESPACIALES DEL CENTRO HISTORICO

CAPITULO 3.

INCLUIDOS EN ANEXO

PLANO 1. INDICE DE PARO
PLANO 2. ZONAS CRITICAS: PARO O CARENCIA DE SERVICIOS BÁSICOS
PLANO 3. ZONAS CON MAYOR PORCENTAJE MAYOR DE LA MEDIA NACIONAL CON CARENCIAS DE SERVICIOS BÁSICOS: AGUA, RETRETE, BAÑO Y COCINA
PLANO 4. ZONAS POR DEBAJO DE LA MEDIA NACIONAL Y TIENEN UN PORCENTAJE MAYOR QUE LA MEDIA NACIONAL EN CARENCIA DE CINCO SERVICIO BASICOS
PLANO 5. SECCIONES CENSALES POR DEBAJO DE LA MEDIA NACIONAL

CAPITULO 7.

SECTORES

ALCAZAR ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
ASTA REGIA ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
ATALAYA ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
CATEDRAL ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
CAMPORREAL ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
CARMEN ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
COMPAÑIA ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
BEATERIO ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
BELEN ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
BENAVENTE ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
JUDERIA ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
JUSTICIA ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
MERCED ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
REPARADORAS ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
S. ILDEFONSO ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
SAN JUAN ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
SAN LUCAS ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
SAN MARCOS ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
SAN MATEO ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
SILOS ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO

INCLUIDOS EN SOBRE ADJUNTO

PLANO 1. ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
PLANO 2. ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO. PROGRAMAS DE LA CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
PLANO 3. ACTUACIONES SOBRE EL ESPACIO PUBLICO
PLANO 4. ACTUACIONES SOBRE EL ESPACIO PUBLICO Y EJES SECUNDARIOS
PLANO 5. ACTUACIONES SOBRE LA ACCION SOCIAL, PROMOCION Y DESARROLLO. EQUIPAMIENTOS PUBLICOS
PLANO 6. CASCOS DE BODEGAS
PLANO 7. CATALOGACIÓN SEGÚN EL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN
PLANO 8. INTERVENCIÓN DE LA INICIATIVA PRIVADA 2000-2002
PLANO 9. ACTUACIONES DE LA CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

5. CRITERIOS Y OBJETIVOS, LÍNEAS DE ACTUACIÓN. IDENTIFICACIÓN Y PRIORIDADES.

5.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS. IDENTIFICACIÓN Y PRIORIDADES

Como hemos visto en los apartados anteriores y tras un análisis detallado de la problemática detectada en la delimitación del ARC, estamos en disposición de plantear una estratégica específica que desemboque en unos criterios de actuación, que nos permita definir una serie de puntos genéricos sobre los que se articulará nuestro programa.

Esta zona del Centro-Histórico de especial dificultad, presenta problemas sociales, degradación del medio físico y de la vivienda, falta de formación, excesivo paro, falta de permeabilidad del barrio, y procesos de marginalidad que impiden la integración urbana en todos sus aspectos. Además, y como agravante, es un área sin inversión privada en la rehabilitación física y en la generación de actividad, en donde una parte significativa de la población depende del subsidio de desempleo o de la pensión de jubilación.

La principal finalidad será garantizar el derecho a la ciudad de todos los ciudadanos, en el más amplio sentido de su significado: viviendas dignas, equipamientos adecuados, realce patrimonial y social, incentivación de la formación y empleo, revitalización económica y turística, permeabilidad y accesibilidad, espacios públicos revalorizados e integrados en el centro histórico de la ciudad.

Las principales carencias o problemas los podemos agrupar en varios aspectos relevantes.

- Despoblamiento de la zona y envejecimiento de la población residente
- Bajo nivel cultural y de formación de la población residente
- Mínima actividad económica y alto índice de paro
- Inseguridad ciudadana de la zona
- Aislamiento funcional de la zona
- Déficit de equipamientos públicos
- Degradación del medio ambiente y falta de sostenibilidad en el desarrollo
- Degradación física del área
- Percepción negativa externa de la zona

Partiendo de estos problemas o carencias, entendemos que los objetivos deben gravitar sobre las siguientes líneas o aspectos:

1. Mejora del espacio físico
2. Bienestar e Integración social
3. Desarrollo económico y sostenible
4. Participación ciudadana

Estas líneas de actuación estarán articuladas en un Plan Estratégico del Centro Histórico, actualmente en redacción, en torno a siete " Ejes Estratégicos ":

Eje Estratégico 1: Rehabilitación y recuperación del parque de viviendas, mejora de la calidad de vida de los residentes y aumento de la capacidad residencial.

Eje Estratégico 2: Recuperación y conservación del patrimonio histórico

Eje Estratégico 3: Medio ambiente y renovación urbana

Eje Estratégico 4: Accesibilidad, movilidad y transporte público

Eje Estratégico 5: Fomento de la igualdad e integración social

Eje Estratégico 6: Desarrollo económico y empleo

Eje Estratégico 7: Evaluación, gestión y seguimiento del Plan Integral

Cada línea de actuación planteada anteriormente, se deberá desarrollar poniendo en funcionamiento o aplicando uno o varios ejes estratégicos.

Objetivo 1. Mejora del espacio físico

Este objetivo es de vital importante y se convierte de vital importancia para el desarrollo del área. Los resultados de los trabajos de estudio de las condiciones físicas de las viviendas, régimen de propiedad, usos, etc., realizados en el ámbito, indican lo problemático de la intervención para la recuperación física de todo el sector del ARC.

En el trabajo de campo se ha detectado lo siguiente:

1. Mal estado de la edificación, también en los edificios de alto valor patrimonial.
2. Edificios de un solo propietario, viviendas en régimen de alquiler.
3. Ocupación en torno al 80%.
4. Conviven el uso residencial e industrial.
5. Poca implantación de equipamientos.
6. Gran arraigo cultural de la población al entorno (Flamenco y Semana Santa).
7. Baja calidad en las condiciones físicas, funcionales y de servicios (baños, cocinas) de las viviendas tradicionales.
8. Necesidad de mejora en las infraestructuras básicas.
9. Gran problemática social y económica de la población.
10. Deterioro de la pavimentación, redes aéreas, cartelería y mobiliario urbano

Además indicaremos que junto al alto valor patrimonial de los edificios, las condiciones tipológicas de la edificación, como son las distribuciones tradicionales de los edificios, hacen o dificultan el proceso de rehabilitación.

Los objetivos específicos en el tema de vivienda para el ARC son los siguientes:

a. 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.

b. Adquisición de edificios o solares, mediante acuerdos de compra-venta, registro municipal de solares.

c. Rehabilitación de edificios y viviendas mediante el incentivo de ayudas de la Junta y el Ayuntamiento.

d. Realización de viviendas de nueva construcción en los vacíos urbanos. Aplicación de los programas regulados en los decretos estatales y autonómicos.

e. Posibilidad de actuaciones en manzanas completas.

f. 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.

g. Propuestas de nuevas tipologías edificatorias adaptadas a las circunstancias familiares: Viviendas adaptables.

h. Edificios de viviendas y talleres artesanales.

i. La recuperación del Patrimonio Edificado.

j. La mejora en el tratamiento de la titularidad, (escritura, contratos, herencias…) de viviendas y edificios.

k. Asesoramiento técnico, elaboración de proyectos y dirección de obras de rehabilitación dentro de la Agencia del Centro Histórico.

Objetivos globales de la mejora del hábitat urbano:

a. Política de mejora de vivienda.

b. Mejora del espacio público.

c. Dotar al ARC del equipamiento público necesario.

d. Recuperación y mejora del viario y las infraestructuras. Definición del pavimento, señalización, iluminación, dirigirnos hacia un criterio único.

e. La mejora de la permeabilidad y la accesibilidad. Conexión con el resto del Centro Histórico. Ejes peatonales

f. La mejora de la conexión del transporte público con otras zonas de la ciudad. Implantar una red de microbuses.

g. Creación de itinerarios patrimoniales y turísticos. El conocimiento de la ciudad, la ciudad educadora.

h. Equipamiento cívico de barrio.

i. Sistema de ocultación de la recogida de residuos sólidos.

j. Creación de un centro de interpretación de la ciudad.

k. La mejora medioambiental, la contaminación acústica, los residuos sólidos, el cableado aéreo, como grandes problemas a priorizar.

l. Establecer como nuevo uso en el ARC, la incidencia de la especialización comercial y del ocio, relacionada directamente con la puesta en valor de los monumentos públicos y religiosos, privados o públicos. Hacia una nueva forma de entender la reactivación económica y comercial del sector menos agresiva y especializada.

Los instrumentos para su desarrollo son:

. Ejes Estratégicos 1, 2, 3 y 4 del Plan de Promoción .
. Integral del Centro Histórico
. Plan Andaluz de Vivienda y Suelo
. Ordenanzas Municipales
. Registro Municipal de Solares
. Programa Cultura 2000
. Programa InteRreg
. Carta Arqueológica
. Plan Director Patrimonio
. Carta de colores
. Nuevas medidas legales de gestión, tramitación y ejecución que permitan la necesaria agilidad en las actuaciones, desde la Agencia del Centro Histórico.

Objetivo 2. Bienestar e Integración social.

Los objetivos en la integración social del ARC son los siguientes :

a. Fomentar el diseño, organización y funcionamiento del centro histórico, para favorecer una mayor calidad de vida de la población adecuándolos a sus diferentes condiciones, situaciones y necesidades.

b. Promover la integración y cohesión social.

c. Organizar y potenciar las relaciones vecinales y de comunidad.

d. Posibilitar el acceso al mundo formativo y laboral

e. Mejorar las condiciones formativas y laborales de los residentes del ARC

f. Desarrollar la necesaria organización comunitaria y social

g. Propiciar entornos saludables que promocionen el aspecto educativo, formativo y de ocio para los residentes en el ARC.

h. Desarrollar programas de Educación de adultos (alfabetización, formación profesional, escuelas taller,...) como forma de facilitar la integración social y laboral.

i. Realizar programas para el desarrollo de las habilidades sociales y de autoayuda.

j. Fomentar intervenciones integrales que mejoren las posibilidades de integración y desarrollo personal al nivel profesional, participativo, laboral y social con carácter sostenible.

k. Adaptar la planificación, organización y funcionamiento del transporte público a las diferentes necesidades de las personas que viven en loe ARC y de quienes se desplazan hasta allí.

l. Desarrollar una política de vivienda adaptada a las necesidades de las personas que viven en el ARC que componen las distintas unidades convivenciales.

m. Incluir la perspectiva de género en el diseño, desarrollo y ejecución de las políticas medioambientales.

n. Incluir medidas para favorecer la movilidad de las personas.

o. Desarrollar programas de atención a los colectivos de población con necesidades especiales: tercera edad, prostitución, familias monoparentales e inmigrantes, en colaboración con los Servicios Sociales del municipio, con la Consejería de Servicios Sociales y otras organizaciones sociales

p. Crear espacios dirigidos a los distintos sectores de la población en función de la variable edad, sexo y necesidad.

q. Asesorar social y jurídicamente a la población del área en todo lo relacionado con la situación y mejora de las condiciones de la vivienda.

r. Informar y asesorar en todo lo relativo al sistema de tenencia y régimen jurídico de la vivienda.

s. Garantizar el realojo a la población beneficiaria del programa de erradicación de infravivienda, en las mejores condiciones posibles, limitando los trastornos producidos por las operaciones de alojamiento provisional y definitivo.

t. Acercar a la población a los recursos sociales y servicios existentes.

Los instrumentos para su desarrollo son :

. Eje Estratégico 5 del Plan de Promoción Integral del Centro Histórico
. Análisis de las necesidades sociales en materia de alojamiento.
. Determinar la alternativa de realojo más idónea para cada familia con el objeto de mantener el sentido de comunidad e identidad.
. Apoyo individualizado en la tramitación administrativa de las viviendas.

. Orientación, asesoramiento y apoyo en las gestiones necesarias para la reubicación de las familias.
. Análisis de necesidades sociales y seguimiento hacia los recursos públicos normalizados.

Objetivo 3. Desarrollo económico y sostenible

Los objetivos serían los siguientes :

a. Creación de un paquete de medidas para incentivar la implantación de actividades económicas.

b. Programas de Formación y Empleo, que mejoren y aprovechen la cualificación de los ciudadanos, de tal forma que se produzca un arraigo con los residentes, su cultura y su forma de vida.

c. Aprovechamiento de la potencialidad turística y de ocio de la zona.

d. Creación de equipamientos culturales con virtualidad turística.

e. Escuela de taller de formación.

f. Reactivación económica del ARC, que consiga poner un proceso en marcha que tras las actuaciones sea generador de su propia dinámica.

g. Promover procesos de formación e inserción profesional que tengan en cuenta los recursos humanos, patrimoniales, culturales y económicos de la zona y la población.

Los instrumentos para su desarrollo son:

- Eje Estratégico 6 del Plan de Promoción Integral del Centro Histórico.
- Aplicación de ordenanzas municipales para favorecer la implantación de nuevas empresas.
- Plan Director de Patrimonio
- Carta de colores
- Carta arqueológica

Objetivo 4. Participación Ciudadana

Los objetivos en Participación Ciudadana son los siguientes:

a. Impulsar la participación social.

b. Fomentar el asociacionismo y el voluntariado, mejorar la organización social y recuperar el tejido social.

c. Conseguir implicar en todo el proceso a la población del área, a través de la información, la difusión y la participación.

d. Favorecer el conocimiento del Patrimonio y su conservación.

e. Desarrollar una cultura de la rehabilitación.

f. Implantación de mercados y ferias artesanales.

g. Favorecer el cuidado y mantenimiento del hábitat.

h. Implantar una cultura para responsabilizar a los usuarios de las nuevas viviendas de la conservación y mantenimiento de la misma, así como de la conservación, mantenimiento y respeto de su entorno urbano.

i. Implantar la organización social a diferentes niveles: comunidad de vecinos, barrio y ciudad.

j. Desarrollar programas de Educación para la Salud de cara a concienciar a las familias de la necesidad de potenciar hábitos de higiene (ventilación, limpieza, exceso de humedad, etc.) tanto a nivel personal como en la vivienda, para prevenir la aparición de enfermedades.

k. Implicar a los colectivos ciudadanos y sociales en el Proyecto, de forma activa y decisoria.

l. Mantener a la población informada en los procesos de transformación.

m. Propiciar los debates permanentes entre vecinos para establecer objetivos estrategias y prioridades. La participación activa de la ciudadanía.

n. Facilitar la utilización de Internet entre las Asociaciones.

o. Promocionar la implicación de agentes culturales y artistas en actividades.

Los instrumentos para su desarrollo serían los siguientes :

- Constitución de grupos de trabajos
- Poner en marcha el Programa Enredaditos.
- Programa Interreg
- Poner en marcha el Programa Portal WEB centro
- Creación de centros de barrio
- Centro Cívico de actividades del barrio.
- Fomentar la igualdad e integración social.
- Evaluar gestionar y seguir el Plan Integral.
- Detección y contacto con todas las organizaciones sociales con presencia significativa en la zona: Asoc. de Vecinos, de Mujeres, de la Tercera Edad, de Jóvenes...
- Detección y contacto con personalidades relevantes del barrio o interesadas en trabajar por el barrio.
- Informar a los vecinos de la actuación que se pretende y las finalidades del ARC.
- Recoger la visión del vecindario sobre la situación, el diagnóstico que hacen de sus problemas, las causas que establecen y las alternativas que proponen.
- Celebración de reuniones con los vecinos por pequeñas zonas, para profundizar en este análisis.

5.2. IDENTIFICACIÓN DE LAS LÍNEAS DE ACTUACIÓN.

El Programa de Actuación es el instrumento de desarrollo del Área de rehabilitación concertada. El objetivo fundamental es: identificar las acciones necesarias para la transformación y la consecución de los objetivos físicos, sociales y económicos, marcando los procedimientos para el desarrollo de las actuaciones y su viabilidad, y programando dichas acciones sectorial y temporalmente.

La finalidad del programa de actuación es conseguir la puesta en marcha de un proceso de regeneración y revitalización económica y social, sostenible en el Centro Histórico de Jerez con la intención de provocar su relanzamiento.

Por ello, desde la estrategia global de revitalización del ámbito se plantean las diferentes líneas de actuación que serán las generadoras de los procesos de transformación necesarios en el área, tanto físicos, como sociales, urbanísticos y medioambientales. En esta estrategia perseguimos la consecución de un área viva que permita el reencuentro de las diferentes funciones de este espacio: residencial, cultural, turística, histórica, religiosa, festiva, etc..

5.2.1. ACTUACIONES Y ACCIONES. PROGRAMAS Y PROYECTOS.

Para conseguir detener el proceso degenerativo y producir la reactivación hoy del Área, asegurando su desarrollo en el futuro, son necesarias las ayudas y la implicación de todas las Administraciones, así como, actuar en campos de muy diversa índole: físico, social, económico, buscando la colaboración, integración, educación y consenso de la sociedad. Estos aspectos son muy complejos, y están tan íntimamente ligados, que las actuaciones en cualquiera de ellos producen la revitalización del resto, pues cualquier impulso económico favorecerá el cambio social y viceversa.

El programa marca unas líneas de actuación que se definen, de forma claramente transversal, en todas las intervenciones. Partiendo de la definición de sectores, hemos elaborado una programación

funcional que abarca cuatro grandes *líneas de actuación* o *programas*:

- Mejora del Espacio Físico
- Bienestar e Integración Social
- Desarrollo Económico y Sostenible
- Participación Ciudadana

Cada uno de estos programas, relacionados transversalmente, contempla la ejecución de *acciones* y *proyectos* de diverso tipo y naturaleza, definidos y ejecutables. El Programa de Actuación es un Programa Operativo donde se abordan estos contenidos, junto a la programación de inversiones, plan financiero, y gestión de las actuaciones bajo los siguientes criterios:

En relación con el Espacio Físico.

Se prevé la mejora de la vivienda, con un especial énfasis en la conservación y puesta en valor del Patrimonio edificado, la realización de un Plan Director de Monumentos, la dotación de los equipamientos tan deficitarios en la actualidad que logren la atracción de nueva población, la dotación de las infraestructuras y su modernización, la mejora de la accesibilidad y permeabilidad del espacio público.

En relación con el Bienestar e Integración Social.

Promover la integración y cohesión social, posibilitar el acceso al mundo formativo y laboral, desarrollar la necesaria organización comunitaria y social, y propiciar la promoción cultural de la población residente.

En relación con el Desarrollo Económico y Sostenible.

Se prevé la reactivación económica del ámbito que ponga en marcha un proceso dinamizador en cuanto a las actividades comerciales del barrio, de formación y de empleo, y de revalorización y aprovechamiento de los propios recursos culturales, turísticos y patrimoniales. Se integrará en el medioambiente las dimensiones física y social.

En relación con La Participación Ciudadana.

Con el proyecto de Participación Ciudadana perseguimos impulsar la participación social, fomentar el asociacionismo, mejorar la organización social y recuperar el tejido social. La información, divulgación, y difusión de todas las actuaciones a realizar, será otro elemento fundamental del proyecto.

En relación con la evaluación económica de las actuaciones.

La evaluación económica se realiza de forma pormenorizada por Programas de Actuación, fragmentando las acciones para conseguir su asignación posterior, focalizándolas en el espacio y temporalizándolas en el tiempo.

En relación con la Financiación de los Programas de Actuación.

Se realiza, mediante la asignación de las acciones previstas a los organismos de la Administración Local y Autonómica, a un 50 %, de acuerdo con los convenios suscritos. Este reparto se realiza a priori, contando con la posibilidad de ampliar dichos recursos de la Administración Local con otras vías de financiación en programas del Estado, de la Unión Europea o por otros Organismos Públicos interesados, y junto a otras iniciativas de carácter privado.

En relación con el Instrumento de Gestión para su desarrollo.

Se prevé la constitución de una Unidad de Gestión del ARC, interrelacionada con la Gerencia Municipal de Urbanismo y Emuvijesa que asegure la coordinación, el seguimiento y la consecución de un Programa de Actuación tan diverso y complejo.

En relación con la concertación interadministrativas que asegure la coordinación de acción de las Administraciones y Empresas Públicas y haga viable las actuaciones necesarias para la transformación física y social.

Es imprescindible la actuación a través de la Gerencia Municipal para gestionar las operaciones de expropiación de suelo, para su adquisición, que permita llevar a cabo las actuaciones de obra nueva, encaminadas a lograr el reequipamiento de la zona y el realojo de la población residente. Asimismo, se podrán desarrollar las figuras especiales de planeamiento que se determinen en el ARC.

A) Mejora del espacio físico.

Las propuestas de intervención se determinarán en torno a las siguientes líneas de actuación: transformación de la vivienda, recuperación de edificios catalogados, solares, equipamientos, espacio público, acciones medioambientales, movilidad, accesibilidad, transporte público e itinerarios culturales-patrimoniales.

En relación con la transformación de la vivienda

Abarca las actuaciones sobre los edificios y las viviendas tanto sobre la estructura, fachada y cubierta, como todos aquellos elementos comunes de las mismas, zaguán, patio, escaleras, ascensores, e instalaciones, desde la investigación y el conocimiento de los nuevos usos de vivienda y de la adaptación de los modelos tradicionales.
Tenemos previsto la intervención en edificios con situaciones de infravivienda, que terminen con prolongadas situaciones de deterioro físico y social. En muchos casos, la localización de la infravivienda es coincidente con otras viviendas desocupadas en edificios de alto nivel de catalogación (casas-patio y corralas), donde es difícil la adaptación de la vivienda a la normativa actual y, por ello, es necesario la actuación en todo el inmueble. Por ello, coordinaremos las actuaciones de infravivienda con la obtención de viviendas para el realojo, mediante convenios con los propietarios.

Asimismo, tenemos la intención de realizar y rehabilitar viviendas en una primera fase que puedan asumir el Realojo de familias que necesitaremos para poder actuar en las siguientes fases. Estas viviendas se obtendrían por:

- Rehabilitación de edificios con viviendas vacías
- Nuevas edificaciones u obras nuevas en solares

Estas figuras se engloban dentro de los programas de la Junta de Andalucía, Programa de Infravivienda, Programa de Rehabilitación Autonómica y Ordenanzas Municipales de las Ayudas a la Rehabilitación de Edificios.

Pretendemos llevar a cabo una política de vivienda en el ámbito, a pesar de lo complicado y lo disperso de las actuaciones y de la escasa viabilidad económica de las mismas: queremos atraer unidades familiares de al menos tres componentes o parejas jóvenes con menos de 35 años que se integren en el barrio, junto a la creación de un nuevo parque de vivienda para colectivos desfavorecidos. Esta figura se engloba dentro de los programas de la Junta de Andalucía y Promoción Pública Directa.

En relación con la recuperación de los edificios catalogados.

Es necesario primar en una primera fase las actuaciones en edificios catalogados o de interés arquitectónico o patrimonial en mal estado de conservación, como bienes culturales y sociales que necesitan urgente intervención. Al igual que ocurre en el caso anterior, estas actuaciones no solo nos permiten frenar el avanzado deterioro sobre estos edificios sino que nos facilita las actuaciones de realojo con la población residente en el desarrollo de las futuras fases del programa de Actuación. Se estudiará el impacto que dichas actuaciones de realojo puedan suponer sobre los edificios de mayor valor patrimonial y la compatibilidad del uso residencial con su conservación.

Se llevarán a cabo, mediante la acción conjunta de la Administración Local (Ordenanza Municipal de las Ayudas a la Rehabilitación de Edificios), la Administración Autonómica y Privada. Esta figura se engloba dentro de los programas de la Junta de Andalucía, Actuaciones Singulares de Promoción Pública y Transformación de Infravivienda.

En relación con los solares.

Se prevé una política de actuación sobre los solares en el ámbito, tanto los afectados por áreas de intervención como sobre el resto, identificando los que son de propiedad municipal y los que obligarán a la adquisición de suelo. A priori, es imprescindible la adquisición de solares para poder realizar el reequipamiento, una política de vivienda y de permeabilidad y accesibilidad. Se utilizará la funcionalidad del Registro Municipal de Solares.

En relación con los equipamientos.

Esta área es deficitaria de equipamientos y nos replanteamos la instauración de los mismos por las propuestas aportadas desde las distintas Delegaciones Municipales.

En relación con la transformación física del espacio urbano.

Abarca las actuaciones de infraestructuras (redes básicas, pavimentación, alumbrado y otras) en esta zona, de forma conjunta a la acción edificatoria en zonas muy degradas. Esta política ya se ha comenzado por parte del Ayuntamiento, la recuperación de la calle Lealas, Merced, Plaza Peones…

Tenemos previsto para el año 2003 desarrollar distintas intervenciones urbanísticas y sociales que mejoren las condiciones de hábitat y socioeconómicas del ARC.

Se han propuesto unos criterios de intervención para las actuaciones en el espacio público en todo el centro histórico: homogeneización del mobiliario mínimo dado el espacio tan reducido y búsqueda de la peatonalización, ajardinamiento y permeabilidad.

En relación con las acciones medioambientales.

Contempla las acciones sobre el medio físico de control medioambiental (en definitiva el desarrollo físico sostenible del ámbito): educación medioambiental, minimización del impacto de los residuos sólidos urbanos, control de la contaminación, del ruido y del uso racional de los recursos naturales (abastecimiento de agua, riego, y otras).

En relación con la movilidad, accesibilidad y transporte público.

Pretendemos configurar el espacio urbano como un lugar de encuentro. Abarca desde la propuesta de un nuevo modelo de transporte público para la zona, como la reducción del tráfico motorizado privado, la progresiva peatonalización, la potenciación del uso de la bicicleta y la búsqueda de la activación de los ejes estructurantes y secundarios.
Para ello se encuentra entre otras acciones, la ejecución del Plan Municipal de Accesibilidad en la zona, el cual se realizó con la pretensión de reforzar el compromiso político municipal a favor de medidas y actuaciones concretas tendentes al logro de una ciudad más accesible y comprometida con la integración social de las personas con discapacidad. Entre sus múltiples objetivos destacamos: la promoción de la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de transporte.

En relación con los Itinerarios Culturales-Patrimoniales.

Contempla la formalización de los itinerarios culturales-patrimoniales así como la creación de un Centro de Interpretación conectado con el Plan Director de Monumento, mediante terminales con la Red de Centros de toda la ciudad histórica, que serán uno de los motores del cambio de situación. Aunque requiere una gran inversión, supondrá la revitalización socioeconómica del área. Se formarán guías locales de barrio que ofrezcan unas visitas guiadas y una manera de mirar, pasear y vivir el barrio de forma distinta.

B) Bienestar e Integración Social.

Todas las acciones a tener en cuenta en el Programa, persiguen el objetivo final de la regeneración urbanística y social, en todas sus dimensiones, en el ARC.

Se pretende que, una vez que se inicien las intervenciones propuestas en el medio urbano, éstas, sean hilos conductores (en muchas ocasiones) de otras medidas que se realizarán en el medio social, que junto con las ya planteadas, conformen un aporte de soluciones que erradiquen los problemas del tejido social urbano de exclusión y marginación, principalmente.
Con todo ello, se dará lugar a una mejora de la calidad de vida en el ámbito social del ARC, y más concretamente en el entorno San Mateo-Santiago.

Realizar el Programa del ARC entorno San Mateo-Santiago, en donde se recogen todas las pautas, estrategias y líneas de actuación para el desarrollo del mismo, ha sido, a priori, una tarea ardua pero interesante.

El Programa tiene como objetivo último la mejora del hábitat urbano y la integración social, en donde se tiene en cuenta, como anteriormente se ha citado, la recuperación urbanística y funcional de la zona, llevando a cabo una rehabilitación socioeconómica, patrimonial y social.

De esta forma, podemos abordar metodológicamente las dificultades de la zona y de sus vecinos, generando el necesario fomento de la participación de dicha comunidad y de los agentes sociales, para el logro de una fuerte cohesión social y, sobre todo, desarrollando medidas de protección social “activas”.

Para ello se requiere no sólo prestar atención al “que hacer” sino al “como hacerlo”, esto es lo que va posibilitar ese proceso de cambio, un cambio social y territorial que pretendemos abordar, propiciando un nuevo “entorno”.

Un lugar donde esa población, necesariamente, va a tener que aprender a interiorizar, asimilar y vivir un cambio de hábitos, una nueva adaptación cultural de desarrollo de la participación social en un nuevo modelo de barrio.

Ahora bien, este proceso de cambio no se realizará de forma brusca ni traumática, sino por el contrario, se desarrollará apoyado por intervenciones de procesos a corto, medio y largo plazo. Lo importante será mantenerlo una vez realizado, de ahí que, durante el proceso del mismo, las actuaciones se encaminen a la interiorización de los nuevos estilos de vida, desarrollando las potencialidades sociales.

Por todo ello, es imprescindible que la rehabilitación urbana, económica y cultural vaya de la mano de la rehabilitación social. Un trabajo conjunto teniendo en cuenta la necesidad de intervención en ambos aspectos por las características que los perfilan.

Entendemos que no se trata sólo de rehabilitar edificios, sino que cada una de las actuaciones a desarrollar, tengan una repercusión en el conjunto de la vida de la zona, mejoren de las condiciones de vida de los vecinos, ofrezcan y permitan posibilidades de integración y desarrollo personal de estos (formativo, educativo, profesional, participativo, laboral y social), con un carácter sostenible.

Desde el punto de vista urbanístico, nos encontramos con un medio degradado, con pérdida de la población y de actividades económicas o inversiones públicas o privadas. Desde el punto de vista humano tenemos una población en su mayoría de avanzada edad, desfavorecida socialmente, con problemas de hábitat, de desigualdades, de precarización económica, de formación y empleo, de adaptación, de insalubridad y de toxicomanías y delincuencia.

Esta rehabilitación social, así como las múltiples actuaciones y acciones para su desarrollo, no están concebidas parceladas o sectoriadas del resto de actuaciones (urbanísticas, culturales…) ni viceversa.
El carácter social integral y pluridisciplinar está impregnado en todas las actuaciones que contiene el programa, evitándose así, un sumatorio de acciones independientes unas de otras.

Para la obtención de resultados en la puesta en marcha de las acciones, es fundamental la implicación de todos los agentes afectados. Por ello, es necesario actuar coordinadamente con el resto de administraciones, así como contar con el apoyo de los agentes económicos y sociales del entorno.

OBJETIVOS A DESARROLLAR:

- Realizar un diagnóstico social del ARC para poder llevar a cabo una intervención adecuada de actuación sobre los resultados obtenidos.
- Crear diferentes equipamientos municipales dirigidos a los diferentes colectivos, en función de sus necesidades.
- Crear programas de ayuda y subvenciones a entidades que trabajen con colectivos desfavorecidos, para su mejora y promoción.
- Promover que el desarrollo urbanístico vaya acorde con la población y se ajuste a las necesidades sociales.
- Elaborar un plan específico de viviendas rehabilitadas a bajo alquiler (viviendas de emergencia social), para personas con un perfil de bajos ingresos económicos, en riesgo de exclusión social o en proceso de marginación.

- Promocionar viviendas de protección oficial que positiven la adquisición de las mismas por personas del propio barrio, con ascensores, bien equipadas para gente con cierta edad y familias necesitadas.

- Analizar el uso diferencial de los espacios en las viviendas por parte de las diferentes personas que componen la unidad convivencial, promoviendo los ajustes correspondientes, para posibilitar relaciones más igualitarias entre las mismas.

- Adaptar la oferta pública a las diferentes necesidades de las personas y unidades familiares.

- Generar espacios seguros y un hábitat agradable en lugares públicos, fomentando así, las relaciones ciudadanas, de ocio y de juego.

- Fomentar la noción de "barrio", incentivando la vida en el mismo, posibilitando e impulsando equipamientos básicos cercanos.

- Promover el desarrollo de puntos de encuentro e intercambio entre personas; si fuese necesario y factible peatonalizar calles, e instalar bancos, arbolado… y delimitar los lugares de ocio.

- Intervenir con programas socioeducativos en la población de menores, adolescentes y demás colectivos en riesgo.

- Aumentar los equipos multidisciplinares de atención a la población dependiente.

- Ampliar y crear los servicios que se estimen oportunos para mejorar la calidad de vida de la población; servicio de ayuda a domicilio, oficina de asistencia a desfavorecidos, prevención en drogodependencias…

- Generar proyectos de accesibilidad e integración social para personas con discapacidad (tanto en espacios públicos como en viviendas).

- Ajustar el transporte público con horarios, tarifas, microbuses y recorridos dentro de la zona, y lo mismo, en la conexión con los barrios y zonas periféricas.

- Adaptar nuestro centro y sus viviendas para facilitar la realización de tareas derivadas de las nuevas necesidades cotidianas relacionadas con el medio ambiente, como espacios para el reciclaje y la recogida selectiva de basuras.

- Establecer medidas de mejora en políticas de rehabilitación y conservación del medio ambiente.

- Impulsar la participación de las personas y de los distintos colectivos que conforman el tejido asociativo en la planificación y rehabilitación urbanística y social, utilizando los cauces de participación o generando unos nuevos, al objeto de que se tengan en cuenta las necesidades específicas de la población.

- Consolidar un grupo de personas estables que tomen un papel relevante en las actuaciones de promoción del tejido asociativo.

- Crear un portal web en donde participe el tejido asociativo.

- Generar espacios específicos para el desarrollo y fomento del movimiento asociativo (hotel de las asociaciones, con muestra permanente de las mismas).

- Implicar a la población a través de obras de restauración, carpintería, recuperación de materiales antiguos, etc., realizadas en escuelas taller y escuelas de arte y oficios ya existentes en la zona, para la rehabilitación del barrio.

- Incentivar el desarrollo empresarial minorista de la zona con ayudas, asesoramiento y puesta en marcha de programas al respecto, como "Interreg".

- Trabajar en la promoción y desarrollo de la zona para el crecimiento turístico, con rehabilitación de iglesias, creación de rutas turísticas, apertura de monumentos…

- Fomentar la cultura poblacional con ludotecas, centro de enseñanza de idiomas, aula para mayores, programas de estudio de segunda oportunidad, con la creación del instituto municipal de la cultura, salas de exposiciones, centro de interpretación de la ciudad…

- Difundir y publicar las diferentes intervenciones que se realicen en el ARC.

C) Desarrollo económico y sostenible.

Se lleva acabo sobre el principio de fusión de las mejoras integrales en el ámbito urbanístico y social. Mejoras, que suponen unas medidas de regeneración económica, con el Programa de desarrollo económico sostenible, capaces de lograr una permanencia, perdurable en el tiempo, de los resultados positivos alcanzados. Se relaciona de manera transversal con las diferentes acciones a desarrollar, y así, se da lugar a una potenciación de los resultados.

Destacar, en este punto, la existencia, como marco referencial para este desarrollo, de la Ordenanza Reguladora de la Actividad Económica de Interés Municipal. En ésta se recoge la intención y la obligación de la Administración Pública de la búsqueda de caminos y soluciones que solventen la crisis económica que atraviesa nuestra sociedad. Así mismo, tiene en cuenta el papel de las Corporaciones Locales, en el orden de la creación de puestos de trabajo. Esta Ordenanza nació con la intención de dar lugar a una colaboración con los agentes sociales en la creación de riqueza, en la mejora de las condiciones y medidas empresariales establecidas.

Esta Ordenanza constituye, por tanto, y aspira a ser, instrumento atrayente de empresas e industrias que pudieran instalarse en nuestra zona. Estas nuevas Ordenanzas están presentes en las decisiones del Gobierno Municipal con los objetivos de incentivar el empleo y mejorar la calidad de vida de los residentes en la ciudad. (Ver Anexo: Ordenanza Reguladora de la Actividad Económica de Interés Municipal.)

Con respecto al ARC, se pretende conseguir la reactivación económica del ámbito, que ponga en marcha un proceso dinamizador en cuanto a las actividades comerciales del barrio, de formación y de empleo, y de revalorización y aprovechamiento de los propios recursos culturales, turísticos y patrimoniales.

- En lo que respecta al ámbito empresarial, se pondrá en marcha el Centro de Servicios Empresariales, iniciativa municipal en colaboración con la Cámara de Comercio y la Confederación de Empresarios de Cádiz, instrumento de fomento de la actividad económica en Jerez, en donde se recogen acciones para el ARC.
También desde la Delegación de Promoción y Desarrollo de Jerez, se llevarán a cabo iniciativas empresariales minoristas, algunas de ellas recogidas en el programa de Interreg.

- En el ámbito cultural-turístico, el proyecto de la Ciudad del Flamenco, (entre otros), será instrumento estable de formación, difusión, investigación y exhibición museística del arte flamenco de la ciudad, lo que dará lugar a unas pautas de comportamiento de producto turístico sostenible, para el desarrollo de este patrimonio cultural.

- El ámbito de formación y empleo, se cubre inicialmente con el Servicio de Integración Laboral Jerezano, ubicado dentro del ARC, así mismo, se proponen distintas intervenciones: por un lado, que se mejore y se aproveche la cualificación de los ciudadanos, y por otro, que se aborde la problemática de la falta de cualificación, tan acusada en distintos sectores de la zona.

Se establecerá un paralelismo, por tanto, entre la cultura y forma de vida de los residentes.

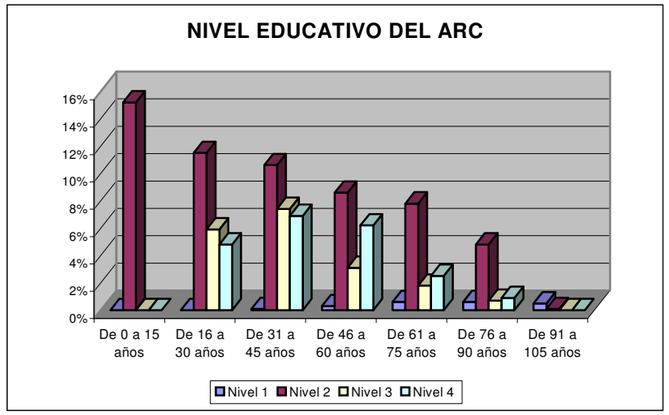
Con respecto al nivel educativo que poseen los residentes en la zona, y tras el estudio realizado en el Área, nos ha parecido interesante reflejar, a título ilustrativo, el grado de formación, mediante la siguiente gráfica; en la que los distintos niveles corresponden a:

- Nivel 1: no sabe leer ni escribir

- Nivel 2: graduado escolar o equivalente

- Nivel 3: bachiller, FP – 2, o equivalente

- Nivel 4: Estudios superiores



A continuación detallamos el nivel educativo existente según la variable sexo. Se observa, tal y como se ha citado anteriormente en el estudio socioeconómico del Área, que la población comprendida por mujeres denota mayor precariedad en los estudios formativos.

NIVEL EDUCATIVO DE LAS MUJERES DEL ÁREA				
EDADES	**NIVEL 1**	**NIVEL 2**	**NIVEL 3**	**NIVEL 4**
De 0 a 15 años	0%	7,21%	0%	0%
De 16 a 30 años	0%	5,65%	3,05%	2,52%
De 31 a 45 años	0,08%	5,43%	3,47%	5,21%
De 46 a 60 años	0,21%	4,35%	1,79%	1,81%
De 61 a 75 años	0,49%	3,90%	1,15%	0,96%
De 76 a 90 años	0,55%	3,56%	0,48%	0,36%
De 91 a 105 años	0,04%	0,46%	0%	0%

NIVEL EDUCATIVO DE LOS HOMBRES DEL ÁREA				
EDADES	**NIVEL 1**	**NIVEL 2**	**NIVEL 3**	**NIVEL 4**
De 0 a 15 años	0%	8,02%	0%	0%
De 16 a 30 años	0%	5,91%	2,84%	2,32%
De 31 a 45 años	0,05%	3,78%	3,46%	5,14%
De 46 a 60 años	0,10%	3,49%	1,25%	2,51%
De 61 a 75 años	0,16%	3,21%	0,71%	1,59%
De 76 a 90 años	0,07%	1,27%	0,21%	0,54%
De 91 a 105 años	0%	0,02%	0%	0,02%

* Fuente: O.A.C

Con todas las actuaciones que se citan y se detallan en el programa , consideramos que el desarrollo económico cumple las expectativas de sostenibilidad perseguidas.

D) Participación Ciudadana.

La noción de participación ciudadana es relativamente reciente, y carece de una definición precisa. Normalmente, se hace referencia a ella considerándola, gruesamente, como una "intervención de los particulares en actividades públicas, en tanto portadores de intereses sociales". Tal definición es suficientemente amplia como para abarcar una gran cantidad de formas de participación de distinto origen, empleando diversos medios, por diferentes órganos, cumpliendo distintas funciones, en numerosos niveles y otras especificaciones, con lo cual, la especificidad de la participación ciudadana se presenta en la actualidad con una alta carga valorativa, de manera que no se cuestiona su bondad, sino que sólo se discute acerca de la mejor forma de impulsarla y desarrollarla.

El por qué de la participación:

- Como fundamento y exigencias de la sociedad humana. El hombre, como ser social, necesita relacionarse, comunicarse y compartir con los demás hombres.
- Como derecho del ciudadano. El hombre, como persona libre, tiene derecho a estar informado, opinar e intervenir en la vida política y social de la comunidad.

El para qué de la participación:

- La participación es ejercicio de la Democracia. Confiere a la democracia formal un contenido social, haciendo que los derechos formales adquieran una realidad.
  La participación mantiene la legitimidad, y hace buena en el tiempo a la democracia representativa.
- La Participación es desarrollo de la Solidaridad. Frente a la competitividad individualista, la participación favorece y desarrolla la responsabilidad y solidaridad colectiva.
- La participación potencia el pluralismo. Posibilita el libre desarrollo de las ideas, combate el sectarismo y dogmatismo.
- La participación permite un mejor conocimiento de la realidad. Y permite proponer la dirección de su transformación.
- La Participación contribuye a la educación social cívica de los ciudadanos, y fortalece las organizaciones sociales.

Se ha de buscar una participación social en todo programa comunitario, porque, sencillamente, tal y como hoy funciona la sociedad, ésta no está respondiendo a los intereses y aspiraciones de la mayoría de la población.

Evidentemente, el que no ha querido participar no lo ha hecho, ahora bien, con su acción es cómplice de que las cosas no cambien a mejor.

Otra razón importante del por qué es bueno participar, la encontramos en la mejora de la calidad de vida y en la solución de los problemas para el bien de todos, y en que se desarrollan las capacidades personales y se crece como personas. Esto es muy importante, ya que nadie puede sustituir a nadie en su propio crecimiento y desarrollo.

Participando se desarrolla la capacidad de responsabilidad de dialogo, escucha, planificación, evaluación, corrección, aprendizaje… y algo clave, se aprende a hacer algo en común, a trabajar en equipo, a ser pluralistas y unitarios al mismo tiempo.

En resumen, participar porque las cosas no se deben hacer sin la comunidad.

Es evidente que el PARTICIPAR da lugar a que nuestros asuntos funcionen mejor, de acuerdo con los intereses y necesidades de todos, y no sólo de una minoría económica que condiciona los asuntos de todos. O sea, que cambien a mejor.

- Participar para acabar con las desigualdades de bienestar y equipamiento entre las diferentes zonas de la ciudad y entre los grupos más desfavorecidos, como son los desempleados, los jóvenes sin oportunidades, los menores, la tercera edad, los indigentes…
- Para acabar con la desigualdad de oportunidades en la educación, ya que en la zona existe un porcentaje alto de abandono de estudios en la población mayor de 30 años.

- Para cambiar los planes de educación, que aún siguen pretendiendo la formación de individuos consumidores y productores para satisfacer las demandas del sistema capitalista. Hacer una escuela menos aburrida y más cercana a la realidad. Integrar los dos aspectos, manual e intelectual. Hacerla democrática, participativa, respetuosa, pluralista, alegre, profesional…

- Para hacer que la política económica mitigue las estrecheces, repartiendo más el gasto público entre los de abajo, y rebajando el coste de algunos servicios, que es una forma de aumentar el poder adquisitivo.

- Para que la población sea protagonista en su proceso de desarrollo personal y de comunidad, y vaya acorde con las políticas de intervención urbanísticas y sociales…

La relación de aspectos que habría que cambiar y poner en función de los intereses de la población, es enorme y casi imposible de detallar, pero, justo por eso, es fundamental la participación de todos. Participar para ver lo que se quiere y cómo se quiere, para dialogar, profundizar y confrontar las distintas maneras de ver las soluciones.

Relacionándola con la mejora de las políticas sociales y la superación de la pobreza, nos permite:

a. Focalizar los recursos destinados a la inversión social y a objetivos de carácter asistencial.

b. Facilitar la adecuación de la oferta del sector público a la demanda de la ciudadanía.

c. Producir el autodesarrollo de las personas, y desde esta óptica puede ser también entendida como un proceso de aprendizaje, como un valor.

Por otro lado, la participación es vista como un factor de modernización de la gestión pública, forma parte del cambio que se busca alcanzar en el modo de relación de los ciudadanos. Se pretende que la gente desempeñe un rol activo, demandante, reivindicativo y crítico.

Por ello, para lograr los objetivos que se persiguen, es imprescindible involucrar a la población, y a los diferentes agentes sociales, tanto del ARC como del resto de la ciudad, en la transformación física y social, para que consideren y asuman el proyecto como suyo.

La comunidad ha de participar como sujeto, y no como objeto, convirtiéndose, de esta forma, la participación en el medio adecuado para conseguir los fines propuestos. Habrá que generar un proceso participativo y educativo a través del cual se vaya logrando el consenso, la corresponsabilidad y la cogestión en las sucesivas decisiones y actuaciones que se han de desarrollar.

Esta filosofía enlaza plenamente con el proyecto de Ciudad Abierta, entendiendo que, la ciudad ha de ejercer, además de su función económica, política, social y de servicios, una función educadora, asumiendo la intencionalidad y responsabilidad cuyo objetivo sea la formación, promoción y desarrollo de toda la ciudadanía.

Las consecuencias de la crisis urbana y sus disfunciones se reflejan en todas las ciudades, pero éstas se ven agravadas en determinadas zonas de las mismas, (zonas disfuncionales), que con el tiempo, si no se interviene, se deteriora la vida del barrio, ya que esta situación genera inseguridad, erosiona la calidad de vida, y desemboca en desequilibrios sociales de difícil recuperación.

Por ello hay que interesarse en la elaboración de métodos de trabajo nuevos que se ajusten a esas necesidades sociales y de hábitat, y así poder dar una respuesta al gran desafío urbano y social ante el que nos encontramos.

Hay que detectar las disfunciones actuales y asumir una sociedad plural, ofreciendo una mayor calidad de vida, con más igualdad y un equilibrio lo más democrático y justo posible.

La primera respuesta a esta necesidad se encuentra en los propios individuos, ellos han de ser los protagonistas de su propio cambio, son piedra angular del programa de ARC y es por ello por lo que se les ha tenido tan en cuenta.

Para llevar a cabo un primer acercamiento a la realidad ante la que nos encontramos, se han dispuesto unos dispositivos de trabajo que se han desarrollado entre las distintas Delegaciones y los distintos colectivos y vecinos de la zona, persiguiendo los siguientes objetivos:

A) Difusión y divulgación de las posibles actuaciones y recogida de aportaciones municipales y sociales.

B) Fomento del asociacionismo y el voluntariado

C) Impulso y mejora de la participación y de la organización social

Con el primer punto; Contacto directo e indirecto = objetivo: éxito del programa, involucración del barrio y resto de la comunidad.

Con el segundo punto; Revitalizar el barrio por el ARC, fomentándolo conseguiremos que el proceso que se inicia perdure.

Con el tercer punto; participación social + mejora de la organización social + recuperar el tejido social, son metas a conseguir.

Características de los movimientos asociativos del barrio

La importancia del tejido asociativo radica en la contribución al avance de la democracia en nuestro municipio, canalizando ideas de participación, ciudadanía y solidaridad, permitiendo el desarrollo de la calidad de la ciudad y, en concreto, del Área y de sus habitantes, de ahí que esta parte del programa, aunque ha sido difícil de considerar y ha supuesto un gran esfuerzo por parte del equipo profesional, se ha visto recompensada por la motivación y participación social que se ha desarrollado, teniendo en cuenta las características poblaciones con las que se ha trabajado.

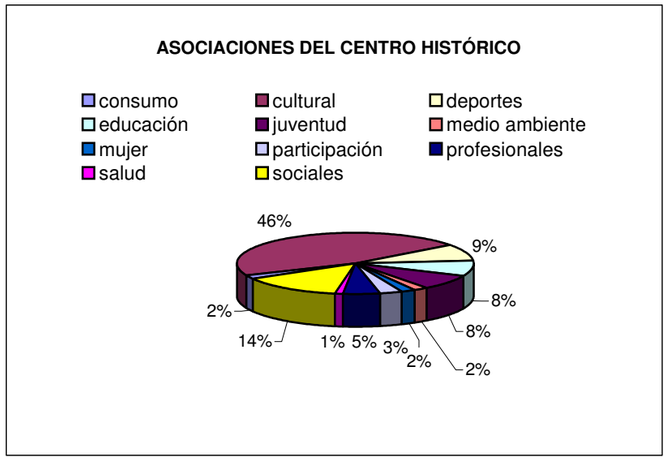
Existen en la zona abundancia y diversidad de grupos y colectivos sociales, exactamente más de un centenar tiene su sede ubicada en la zona, en barrios donde tradicionalmente se han instalado asociaciones culturales relacionados con el flamenco y el mundo cofrade. Muchas de ellas no influyen directamente en el entramado social del barrio pues es la facilidad de encontrar espacios amplios baratos de alquiler y bien situados en la ciudad lo que les conduce a instalarse en la zona.

La mitad de las asociaciones que están ubicadas en el Área son de tipo cultural, el resto lo conforman asociaciones sociales, juveniles, deportivas, profesionales, de deportes, educacionales, de mujer y de salud. Ahora bien, debido al escaso número de vecinos que habitan en la zona, prácticamente no se encuentran asociaciones de mujeres, pocas juveniles y tan sólo dos asociaciones de vecinos (una en Santiago y otra en San Mateo) que además de tener su sede en el barrio, desarrollen actividades en el mismo.

La **Asociación de Vecinos "La Muralla"** del barrio de Santiago se legalizó el 5 de abril de 1991, comprende unas 26 calles de este popular barrio y se inscribió en el Registro Municipal de Asociaciones el 5 de marzo de 1993. Esta asociación no tiene mucho arraigo entre los vecinos, pero en estos momentos está viviendo un período de expansión, ya que se le ha facilitado un local. Su principal actividad ha sido casi siempre las reivindicaciones de infraestructura.

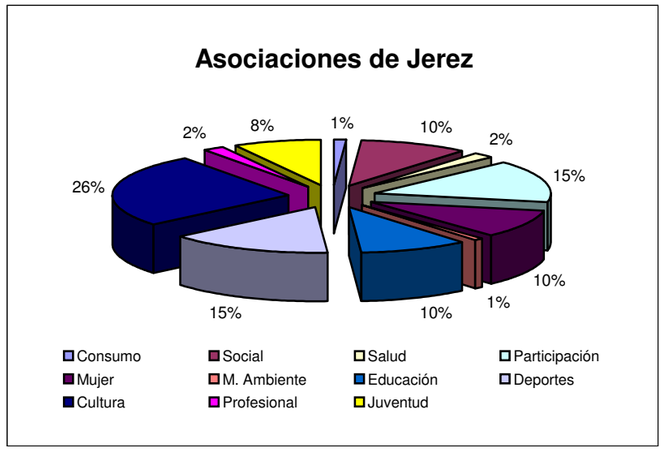
La **Asociación de Vecinos " Centro Histórico"** de San Mateo comprende los barrios de san Lucas , el Arroyo y San Mateo, los vecinos se reunieron en 1989 para constituirse como asociación pero esto no ocurrió hasta el 17 de julio de 1997, posteriormente el 4 de marzo de 1999 se inscribieron en el Registro Municipal. Al igual que la anterior asociación citada, su principal actividad se centra en reivindicaciones urbanísticas y de infraestructura. Aunque incluyen algunas actividades de tipo cultural fomentada por lo pocos socios "activos" que caracteriza ambas asociaciones.

También hemos de tener en cuenta que, como respuesta a la presencia de ciertas instituciones en la zona como el Alcázar, el Museo Arqueológico o la Biblioteca, han surgido asociaciones al amparo y relacionadas con la actividad de estos centros.

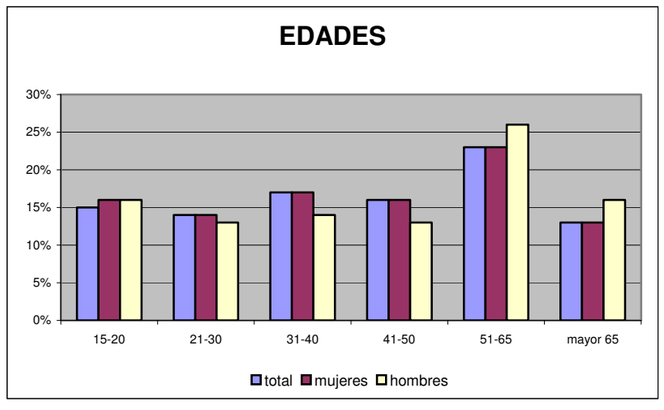


Observamos, por consiguiente, que en el entramado asociativo del Área, las asociaciones culturales representan el 46 % del panorama asociativo existente en el Centro Histórico. Un 8% del total de éste lo representan las asociaciones deportivas, dato a tener en cuenta dado que no existe ninguna instalación que se preste a la realización de actividades de las mismas. Asimismo existen alrededor de cinco asociaciones de padres y madres de alumnos.

Haciendo una comparación del tejido asociativo del ARC y el resto de la ciudad, observamos la diferencia en porcentaje de la existencia de asociaciones y la escasa implantación de las mismas, con la identificación del territorio donde se ubican.



En referencia a la participación social de la zona, se ha tenido en cuenta a los vecinos y se ha comprobado que, en relación con los miembros que pertenecen a las distintas asociaciones, existen, como ya se había apuntado en otras ocasiones dentro del programa por la Delegación de Relaciones Ciudadanas, tres sectores de población en el movimiento asociativo, los jóvenes, los adultos y los mayores, datos que si son enfocados desde el punto de vista de género, a nivel global existe un 4% más de hombres que de mujeres.



Por sectores nos encontramos que en el grupo de jóvenes no se aprecian diferencias palpables, dato que sí es relevante en el grupo de adultos donde destaca una mayor presencia de mujeres.

Respecto a la relación que mantienen las asociaciones y las administraciones, observamos que, de todas las instituciones públicas, con la que más se relacionan es con el Ayuntamiento, posiblemente debido a la proximidad del mismo y el mayor grado de competencia en materia de asociacionismo respecto a otras instituciones. Por ello, y teniendo en cuenta que la participación social genera calidad de vida, desde la Administración se ha realizado un trabajo conjunto teniendo en cuenta las consideraciones técnicas y sociales existentes.

El trabajo con los grupos sociales, se ha desarrollado durante los meses de septiembre a diciembre. En esta temporalidad se han puesto en marcha diferentes actuaciones con los conciudadanos de la zona y que a continuación detallamos:

En un primer momento se hizo una sesión informativa citando a los vecinos de la zona así como a los colectivos que se ubican en la misma. Tras esta reunión y como primer contacto, se fueron desarrollando entrevistas personales y reuniones para recabar todas las propuestas expuestas que se iban generando.

Aportaciones de los distintos colectivos que han participado en el programa de ARC:

- Asociación de vecinos “La Muralla”
- Asociación de vecinos “Centro Histórico” (pendiente aportación)
- Centro Andaluz de Flamenco (pendiente)
- Proyecto Hombre
- Colegio San Juan Bosco
- Asociación juvenil “Amigos de todos”
- Asociación juvenil “Nuevos Horizontes Tierra Nueva V”
- CETL Algazara C.J
- Asociación cultural “Los Juncales”
- Asociación Andaluza de Emigrantes “Plus Ultra”
- Asociación cultural “Grupo Sherry del Coleccionismo
- Peña Flamenca “La Buena Gente”
- Hermandad del Desconsuelo
- Sociedad cooperativa Andaluza “Tras el Trapo”
- Taller de reproducciones artísticas

Demandas del tejido asociativo del entorno San Mateo-Santiago:

1. Rehabilitación de fachadas e interiores de las fincas, siempre que el propietario esté de acuerdo.

2. Soluciones de la situación socioeconómica y estructural de los problemas generados entre propietarios e inquilinos (Intervención mediadora desde el Ayuntamiento).

3. Establecer normativa que se ajuste las circunstancias de los propietarios, corroborar datos y buscar alternativas de realojo definitivo para inquilinos problemáticos.

4. Instauración de servicios públicos (papeleras, bancos, parques, aseos…).
5. Instauración de equipamientos municipales en donde se trabaje con los distintos tipos de población, atendiendo a edad, sexo, y necesidades.

6. Seguimiento desde los servicios sociales a las familias en estado de precariedad, que vienen a vivir al barrio.

7. Aumento del servicio policial o instauración de una comandancia policial.

8. Zonas de aparcamiento bien definidas.

9. Conservación de zonas verdes, repoblamiento de árboles talados.

10. Diseño de estrategias de limpieza que cubran la totalidad del entorno, con acceso a todas las calles del mismo.

11. Disposición de viviendas de bajo alquiler para emigrantes jerezanos retornados.

12. Instauración de unos servicios sociales comunitarios.

13. Arreglo y embellecimiento de los distintos equipamientos que se encuentran en las calles (farolas, bancos, pequeños solares abandonados…)

14. Arreglo del pavimento de las calles y acerado.

15. Señalización viaria correcta (nombre de calles, señales de tráfico y paso de peatones).

16. Delimitación geográfica y callejera que se ajuste a los planos de la ciudad.

17. Rehabilitación de fincas en estado de infravivienda para darle un uso cultural y social: creación de una Casa de Cultura donde se inserten asociaciones, con zonas comunes.

18. Revisión de licencias municipales de vado en la zona.

19. Búsqueda de soluciones a la recogida selectiva de residuos.

20. Facilitación desde los servicios municipales a la creación o ubicación de pequeños comercios en la zona.

Todas éstas aportaciones vienen a subrayar la problemática social que presenta el área y el sentir de sus ciudadanos, (punto de partida de trabajo del ARC) haciendo posible un consenso de los intereses vecinales con las políticas de intervención, a través de instancias de dialogo y de foros de desarrollo productivo. Estrategia fomentada desde el programa para acceder a una información de la cuidadanía, para escuchar sus problemas, intereses y prioridades.

La comunidad debe ser capaz de hacer un plan de desarrollo y gestionar su ejecución, con un conjunto de acciones específicas, relacionadas con un diagnóstico social global, que es necesario poner en práctica para cambiar la actual situación socioeconómica por otra a la que se aspira.

El plan de desarrollo lo hemos estimado oportuno realizar desde un punto de vista social, de la siguiente manera; se ha centrado en tres aspectos de la realidad que hemos denominado COMPONENTES y que son: 1 Producción, 2 Calidad de vida y 3 Participación.

Estos componentes poseen a su vez otros que de derivan de ellos y son los SUBCOMPONENTES.

Los subcomponentes del componente PRODUCCIÓN son:

1. El consumo productivo.
2. La tecnología del proceso de producción.
3. La comercialización de la producción (de pequeños productores urbanos) en este caso de bienes, comercios o servicios.

Este componente en la zona del ARC tiene relevancia ya que la economía y la producción poseen características semejantes. La producción es significativa, ya que en el Área no existen apenas comercios, mientras que en otras zonas del Centro Histórico existen todo tipo de ellos, con la consiguiente descompensación económica, que ello provoca

El componente CALIDAD DE VIDA está compuesto por

1. Ingreso
2. Empleo.
3 Salud.
4. Vivienda.
5. Nutrición.
6. Educación.
7. Recreación.
8. Cultura y arte.

Las demandas al respecto de estos subcomponentes han sido latentes en el proceso de estudio social.

El componente PARTICIPACIÓN, lo componen:

1. La participación en lo técnico.
2. La participación en lo económico.
3. La participación en lo social.
4. La participación en lo cultural.
5. La participación en lo político.

El plan de desarrollo dicta el trabajo que hemos de desarrollar para mejorar la participación de la población. Por ejemplo, en lo técnico, cómo incrementar la participación de los microempresarios en programas de mejora de la producción. Así mismo, cómo mejorar la participación en lo económico con los recursos existentes en la zona para incentivar la oferta turística. En lo social, el manejo de la escuela o el colegio, o las asociaciones. En lo cultural, por ejemplo, el establecimiento de un hotel de asociaciones donde se inserten grupos de teatro o de música. En lo político, conseguir con miembros de la comunidad, acceder al concejo, a la asamblea, al congreso o a influir en la elección de un presidente.

A cada subcomponente le corresponde un PROYECTO de intervención, bien de esprofeso, o bien inserto en otro complementario. Cada proyecto se ha ido ajustando a las necesidades poblacionales, y se describen en el punto 6 del programa.

Por ello, las aportaciones generadas desde la comunidad y desde las distintas delegaciones, han sido tratadas y trabajadas desde esta perspectiva, refundiéndolas en intervenciones que se detallan a lo largo del programa, tras obtener el resultado del estudio socioeconómico realizado.

ESTRUCTURA GENERAL DE UN PLAN DE DESARROLLO DEL ARC

COMPONENTES	SUBCOMPONENTES	PROYECTOS
1 PRODUCCIÓN	Consumo	Promoción y desarrollo del hábitat
	Tecnología	
	Comercialización	
2 CALIDAD DE VIDA	Ingresos	Intervención social
	Empleo	
	Salud	
	Vivienda	
	Nutrición	
	Recreación	
	Cultura y arte	
3 PARTICIPACIÓN	Técnica	Asociativos y de fomento cultural
	Economía	
	Social	
	Cultural	
	Política	

Este plan de desarrollo no ha sido una suma de soluciones aisladas, sino un conjunto relacionado y priorizado de acciones específicas urbanísticas y sociales, que afectan a variables que tienen que ver con el proceso de desarrollo global e integral del ARC.

ANEXO I.

ORDENANZA REGULADORA DE LA ACTIVIDAD ECONOMICO DE INTERES MUNICIPAL.

"EXPOSICION DE MOTIVOS

La intención y obligación de cualquier Administración Pública es la búsqueda de caminos y soluciones que coadyuven a allanar la difícil situación de crísis económica que atraviesa nuestra sociedad, y que tiene una incidencia especial en aquellas zonas, como Andalucía, tradicionalmente más desprotegidas.

El papel de las Corporaciones Locales en el orden de la creación de puestos de trabajo, no sólo es reducido, sino que aquellas actuaciones que están bajo su ámbito competencial, en la mayoría de los casos depende de la voluntad y actuaciones de otras administraciones de mayor ámbito económico y territorial.

No obstante, sí pueden las Corporaciones Locales actuar de una manera decidida estableciendo líneas de fomento que hagan posible definir espacios atractivos a la inversión. Sí corresponde a las Corporaciones Locales establecer un marco de juego favorable al diálogo y la concertación. Sí corresponde a las Administraciones Locales calificar de modo favorable cuantas actuaciones supongan posibilidades para el desarrollo social y económico de los Municipios y sus habitantes.

En este marco conceptual nace la presente Ordenanza, con una intención bien definida de colaborar con los agentes sociales en la creación de riqueza, en la mejora de las condiciones actuales de algunas empresas ya establecidas, en la forma de facilitar medidas que hagan, no sólo atractivo, sino también propicio el desarrollo empresarial de nuestro término municipal.

La presente Ordenanza constituye, y aspira a ser, un instrumento atrayente para cuantas empresas e industrias pudieran radicarse en nuestra zona.

Por último, estas nuevas Ordenanzas se enmarcan en la decidida voluntad municipal de establecer cuantos incentivos sean precisos para, reduciendo las actuales tasas de desempleo, ayudar a mejorar el nivel de vida de nuestra Ciudad y sus habitantes.

TITULO PRIMERO.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1 - AMBITO

Las disposiciones de la presente Ordenanza tienen por objeto en el ámbito municipal, la incentivación por el Ayuntamiento de Jerez de las actividades económicas de interés municipal cuya solicitud de calificación provisional se formule a partir de la aprobación definitiva.

Artículo 2 - VIGENCIA

Las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza, tendrán un periodo de vigencia de dos años.

Artículo 3 -REGIMEN DE AYUDAS

Las actividades que sean calificadas como de interés municipal podrán acogerse al régimen de ayudas establecido de forma general en el Título II de la presente Ordenanza y que, en cada caso y según su interés, será particularizado para cada actividad.

TITULO SEGUNDO.- ACTIVIDAD ECONOMICA DE INTERES MUNICIPAL

Artículo 4 -CONCEPTO

A los efectos de la presente Ordenanza, tendrán la consideración de **actividades económicas de interés municipal**, todas aquellas que siendo realizadas por empresas (en cualquiera de sus formas jurídicas), en el ejercicio de las funciones que les son propias, cumplan los siguientes requisitos:

1.- Tener al menos un establecimiento o explotación en el término municipal de Jerez.

2.- Que al menos un 50 % del personal que integre la empresa tenga fijada su residencia en el término municipal de Jerez.

3.- Que realicen nuevas inversiones, en capital productivo o humano, avaladas por el correspondiente analisis de viabilidad económico-financiero.

4.- Que la actividad económica sea compatible con el modelo de Ciudad propuesto por el "Plan Estratégico de Jerez".

Todos y cada uno de estos requisitos serán indispensables para que la actividad económica quede amparada por la calificación de "INTERES MUNICIPAL".

Artículo 5 -GRADO DE INCENTIVACION

El grado de incentivación de una actividad económica previamente calificada como de interés municipal, estará en función del cumplimiento de los siguientes criterios de valoración:

1.- Gozarán de un mayor grado de protección, aquellas actividades económicas promovidas por **pequeñas y medianas empresas (pymes)**.

A estos efectos, tendrán la consideración de pymes aquellas empresas que tengan un máximo de 250 trabajadores, posean un volumen de facturación inferior a los 3.000 millones de pesetas o cuyo total de activo no supere los 1.500 millones de pesetas.

2.- Gozarán de un mayor grado de protección, aquellas actividades económicas generadoras de **nuevos puestos de trabajo netos**.

A estos efectos, se entienden como tales, todas aquellas actividades económicas que amplíen su personal, siempre y cuando este incremento haya supuesto, una generación de empleo neto**.**

3.- Gozarán de un mayor grado de protección, aquellas actividades económicas generadoras de **empleo estable**.

A estos efectos, se entienden por empleo estable aquel de duración superior a tres años.

4.- Gozarán de un mayor grado de protección, aquellas actividades económicas promovidas o que contraten a personas provenientes de alguno o algunos de los siguientes **colectivos**: **Jóvenes parados menores de veinticinco años, parados de larga duración y/o personas que no reciban ningún tipo de subsidio, parados mayores de cuarenta años, mujeres o minusválidos.**

5.- Gozarán de un mayor grado de protección, aquellas actividades económicas nacidas de cualquier iniciativa de autoempleo o que adopte cualquier otra forma de promoción de la **economía social**.

A estos efectos, se entiende que una actividad económica promueve la economía social, cuando adopta la forma jurídica de autónomo, cooperativa de trabajo asociado o sociedad anónima laboral.

6.- Gozarán de un mayor grado de protección, aquellas actividades económicas promovidas o que contraten a personas **residentes en el término municipal de Jerez**.

A estos efectos, se entiende que una actividad económica es promovida, o emplea, a personas residentes en el término municipal de Jerez, cuando más del 50 % del personal de la empresa que la realiza, tenga su residencia dentro del propio término municipal de Jerez.

7.- Gozarán de un mayor grado de protección aquellas actividades economicas que se instalen en el **conjunto histórico artístico**.

8.- Gozarán de un mayor grado de protección, aquellas actividades económicas que contraten **productos y servicios** ofrecidos por otras empresas del propio término municipal **de Jerez**.

9.- Gozarán de un mayor grado de protección, aquellas actividades económicas que entrañen inversiones en **investigación y desarrollo** o en programas de **control de calidad, o en formación continua**.

10.- Gozarán de un mayor grado de protección, aquellas actividades económicas **que no se encuentren catalogadas como molestas, insálubres, nocivas o peligrosas.**

Artículo 6 - VENTAJAS DERIVADAS DE LA CALIFICACION DE "ACTIVIDAD ECONOMICA DE INTERES MUNICIPAL"

Cualquier actividad económica que, de acuerdo a la presente Ordenanza, sea calificada como de interés municipal, podrá tener derecho a las siguientes ventajas:

1.- AYUDAS A LA TRIBUTACION :

Las actividades económicas de interés municipal, siempre y cuando se den las condiciones fijadas en la presente Ordenanza, podrán obtener subvenciones en los siguientes términos:

- Con caracter general, para las actividades económicas iniciadas con posterioridad **a la entrada en vigor de la presente Ordenanza:**

a).- Los sujetos pasivos del Impuesto sobre Actividades Económicas (I.A.E.) que inicien, actividades empresariales por primera vez, podrán obtener una subvención máxima del 75 por 100 de la cuota municipal que le correspondiera pagar durante el ejercicio en que comiencen su actividad, del 50 por cien el segundo, del 25 por cien el tercero, del 15 por cien el cuarto y del 10 por cien el quinto.

Aquellos sujetos pasivos que, ejerciendo previamente alguna actividad económica, ésta lo sea por primera vez en el término municipal de Jerez o, en epígrafe distinto a aquél por el que vengan tributando, podrán obtener una subvención de hasta el 50 por cien de la cuota municipal durante un máximo de dos años.

b).- Las actividades económicas que, de acuerdo a la presente Ordenanza, resulten calificadas como de interés municipal, y den lugar a que el sujeto pasivo tenga que solicitar la correspondiente "Licencia Urbanística para obras mayores", podrán obtener una subvención por importe igual de hasta el 50% de la tasa.

Esta subvención exclusivamente irá destinada a los centros de trabajo donde desarrolle la actividad económica en cuestión.

c).- Las actividades económicas que, de acuerdo a la presente Ordenanza, resulten calificadas como de interés municipal, y den lugar a que el sujeto pasivo tenga que solicitar la correspondiente "Licencia de Apertura y traslado de establecimientos industriales y mercantiles", podrán obtener una subvención por importe igual de hasta el 50% de la tasa.

d).- Los sujetos pasivos del **I.A.E** que inicien la actividad comercial en el conjunto histórico artístico, y a su vez tenga su domicilio habitual y permanente en dicho conjunto histórico artístico, tendrán derecho a una subvención por importe igual de hasta el 50% de la cuota del "Impuesto sobre Bienes Imnuebles (IBI)", correspondiente a dicho domicilio y al local de negocio en el que se desarrolle la actividad siempre que sea propietario de los mismos.

- Con caracter específico para las actividades económicas comerciales instaladas en el Conjunto histórico artístico con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ordenanza:

e).- Se subvencionará por importe igual de hasta el 50% de tasas por "Licencia de Obras", para la adaptación de locales comerciales, dentro del Conjunto Histórico-Artístico, así como la primera utilización de los mismos, reforma ó ampliación de éstos, pudiendo alcanzar dicha subvención un importe igual de hasta el 75% de las referidas tasas, si el solicitante que ejercite la actividad tiene su domicilio habitual y permanente, dentro del mismo ámbito territorial.

f).- En iguales términos que el punto anterior, para la "Licencia de apertura por ampliación de la actividad comercial".

El abono de dichas subvenciones se realizará coincidiendo con el devengo de las mencionadas figuras impositivas.

2.- VENTAJAS EN LA ADQUISICION DE SUELO PUBLICO PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES ECONOMICAS:
Cualquier actividad económica que, de acuerdo a la presente Ordenanza, sea calificada como de interés municipal, podrá tener derecho a subvenciones en el precio del suelo industrial público. En este sentido:

a).- **En la adquisición de suelo público en el Polígono Industrial El Portal**. Cualquier actividad económica, calificada de interés municipal, que requiera, para su desarrollo, suelo público en el Polígono Industrial El Portal, podrá recibir una subvención, de hasta un 25 % en el precio de la correspondiente parcela.

También podrá acordarse una financiación del precio final de la parcela en un plazo máximo de cinco años y a un tipo de interés MIBOR.

b).- En la adquisición de suelo público en el Parque Empresarial y de Investigación Agroindustrial de Jerez. Cualquier actividad económica, calificada de interés municipal, que requiera, para su desarrollo, suelo público en el Parque Empresarial y de Investigación Agroindustrial de Jerez, podrá recibir una subvención, de hasta un setenta por ciento de la valoración que se realice sobre el derecho edificatorio.

También podrá acordarse una financiación del importe correspondiente a los derechos edificatorios inherente a la parcela hasta un plazo máximo de cinco años y a un tipo de interés tipo Mibor. Para que tengan efecto estas subvenciones será requisito necesario que la adquisición de la parcela se realice con posterioridad a la entrada en vigor de la presente Ordenanza.

c).- En la adquisición de suelo en el Polígono Industrial Garrapilos de La Barca de la Florida,

Cualquier actividad económica, calificada de interés municipal, que requiera para su desarrollo suelo en el Polígono Industrial Garrapilos, podrá recibir una subvención de hasta un 25 % en el precio de la correspondiente parcela.

3.- VENTAJAS FINANCIERAS:

Cualquier actividad económica calificada como de interés municipal, en virtud de la presente Ordenanza, tendrá libre acceso a las condiciones preferentes de financiación establecidas en el Convenio firmado a tal efecto entre la Gerencia Local de Desarrollo Económico, S.A. y las entidades financieras.

4.- VENTAJAS EN EL PLANO FORMATIVO:

Cualquier actividad económica calificada como de interés municipal, en virtud de la presente Ordenanza, tendrá las siguientes ventajas en el plano formativo:

- Becas, de hasta un 50 %, sobre cualquier curso o programa organizado por la Escuela de Negocios de Jerez.

- Colaboración, gratuita, en el diseño de programas específicos para la formación del personal de la empresa, a cargo del departamento o empresa municipal responsable de la formación ocupacional.

5.- VENTAJAS EN EL PLANO COMERCIAL:

Cualquier actividad económica calificada como de interés municipal, en virtud de la presente Ordenanza, tendrá las siguientes ventajas en el plano comercial:

- Posibilidad de utilizar en toda su comunicación el distintivo "INTERES JEREZ" (o la denominación específica que así se determine), bajo el cual, el Excmo. Ayuntamiento de Jerez amparará y promocionará todos los productos y servicios a que den lugar las actividades económicas de interés municipal.

- Autorización del Excmo. Ayuntamiento de Jerez para que la empresa pueda incorporar la palabra JEREZ a su nombre comercial.

- Subvenciones o bonificaciones destinadas a la comercialización de los productos y servicios a que den lugar estas actividades económicas de interés municipal. Estas subvenciones, que podrán ser hasta del 30 %, irán destinadas a:

a. Utilización de la infraestructura del Centro de Congresos y Convenciones de Jerez, para llevar a cabo presentaciones o cualesquiera otras acciones comerciales.

b. Contratación de espacios publicitarios en los diversos medios de comunicación de titularidad Municipal.

6.- INFORMACION Y ASESORAMIENTO:

Las actividades económicas que, de acuerdo a la presente Ordenanza, sean calificadas como de interés municipal, tendrán derecho preferente en todos los servicios ofrecidos por la Gerencia Local de Desarrollo. En concreto:

- Recibirán información y asesoramiento gratuito sobre los requisitos legales necesarios para poner en marcha la actividad económica, contratar personal, solicitar ayudas a las diferentes administraciones, etc...

- Podrán, igualmente, encargar a la propia Gerencia Local de Desarrollo, la tramitación gratuita de todas las ayudas y subvenciones publicadas por las diferentes administraciones.

TITULO TERCERO.- PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCION DE LA CALIFICACION

CAPITULO I

"NORMAS GENERALES"

Artículo 7 - LEGITIMACION

El procedimiento por el cual una actividad económica podrá obtener la calificación de interés municipal se iniciará a instancia del interesado, para lo cual deberá acreditar su personalidad y/o representatividad, aportando los siguientes documentos:

- Fotocopia del D.N.I.
- Fotocopia del N.I.F. o C.I.F., según el caso, cuando se trate de actividades económicas ya iniciadas.
- Fotocopia del poder o de los estatutos sociales en donde se acredite la representatividad del solicitante.

Artículo 8 - TIPOS DE CALIFICACION

Es posible distinguir dos tipos de calificación diferentes: Calificación provisional y calificación definitiva; cada una de ellas con su correspondiente procedimiento.

La simple calificación provisional dará a su titular derecho a obtener las ventajas señaladas en la misma. No obstante, éste será siempre un derecho provisional, que no devendrá en firme hasta que se produzca la calificación definitiva.

Igualmente, la calificación definitiva podrá corregir, al alza o a la baja, los porcentajes de ayuda inicialmente aprobados en la calificación provisional.

CAPITULO II

"CALIFICACION PROVISIONAL"

Artículo 9 - SOLICITUD

La solicitud, por la que una actividad económica podrá recibir la calificación de interés municipal, se presentará en las oficinas de la Gerencia Local de Desarrollo Económico, Empresa Mixta, S.A.

La solicitud deberá formalizarse mediante el impreso que figura en el Anexo I de la presente Ordenanza, el cual deberá acompañarse de los documentos acreditativos de la personalidad del solicitante (conforme a lo establecido en el Artículo 7).

Además, en función de los intereses y alegaciones del solicitante, se podrán exigir cualquier otro documento por el que se pueda constatar la realidad de las afirmaciones del solicitante.

Artículo 10 - TRAMITACION

La Gerencia Local de Desarrollo Económico, previa comprobación de la documentación presentada, informará al Alcalde-Presidente de la calificación provisional de "actividad económica de interés municipal, expediéndose a tal fin la "Cédula de calificación provisional", en el plazo máximo de un mes desde la fecha de entrada del expediente en las oficinas de la Gerencia Local de Desarrollo Económico.

Si se observara que la documentación aportada por el solicitante no es suficiente, se suspendería la tramitación requiriendose al solicitante para que aporte la documentación pertinente.

El órgano competente para el otorgamiento o denegación de la calificación provisional, será el Alcalde-Presidente, limitandose la Gerencia Local de Desarrollo Económico a informar técnicamente acerca de la misma.

La denegación de la calificación provisional será motivada.

La cédula en la que se formalizará el acto de calificación provisional determinará, en cualquier caso:

- Beneficios que se otorgan a la actividad económica.

- Plazo máximo para el inicio de la actividad o para llevar a cabo la acción que motive el beneficio otorgado.

CAPITULO III

"CALIFICACION DEFINITIVA"

Artículo 11 - SOLICITUD

La solicitud de calificación definitiva se presentará en las oficinas de la Gerencia Local de Desarrollo Económico, por el titular de la calificación provisional

Dicha solicitud de calificación definitiva habrá de presentarse dentro de los treinta días naturales siguientes a la fecha establecida como plazo máximo de inicio de la actividad (o acción que motive el beneficio otorgado) en la cédula de calificación provisional.

El solicitante deberá aportar todos aquellos documentos que acrediten la efectiva realización de las acciones en base a las cuales se otorgaron beneficios en la calificación provisional.

Si transcurrido el plazo máximo para solicitar la calificación definitiva, ésta no se produjese o bien no estuviese suficientemente documentada, la Gerencia Local de Desarrollo requerirá al solicitante para que en el plazo de quince días naturales subsane la falta.

Si este segundo plazo es agotado y se mantiene la falta, la Gerencia Local de Desarrollo Económico informará a la Comisión de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Jerez.

Artículo 12 - TRAMITACION

La Gerencia Local de Desarrollo, a la vista de la documentación aportada por el solicitante, remitirá la propuesta de calificación definitiva a la Delegación de Promoción de la Ciudad del Excmo. Ayuntamiento de Jerez, quién, a su vez, la presentará para su aprobación, a la Comisión de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Jerez, otorgando en su caso, la "Cédula de Calificación Definitiva".

Si por cualquier motivo (falta de presentación de la solicitud, falta de documentación, incumplimiento de plazos, incumplimiento de acciones, etc...) se denegara la calificación definitiva, la Comisión de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Jerez dictará resolución motivada al respecto que, en cualquier caso será susceptible de recurso.

La Comisión de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Jerez, podrá modificar los beneficios provisionalmente acordados en la Cédula de Calificación Provisional si el solicitante no hubiese cumplidas sus expectativas inicialmente declaradas en la solicitud de calificación provisional.

Tanto la resolución de denegación como la de modificación de la calificación provisional deberán ser motivadas, y facultarán a la Administración a exigir al solicitante, el reintegro de las cantidades de las que indebidamente se hubiese beneficiado.

En la "Comisión Informativa de Promoción de la Ciudad" se dará cuenta de las actividades que hayan solicitado alguna ventaja o cencesión al amparo de la presente ordenanza.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

Segunda.- Los beneficios que, en virtud de la presente Ordenanza, pudiesen recibir cualquier actividad económica de interés municipal, serán incompatibles con cualesquiera otras ayudas o subvenciones que el Excmo. Ayuntamiento de Jerez haya podido o pueda conceder en virtud de alguna otra Ordenanza, acuerdo plenario o convenio con determinados colectivos.

Tercera.- Los beneficios que, en virtud de la presente Ordenanza, pudiesen recibir cualquier actividad económica de interés municipal, podrán ser compatibles con cualesquiera otras ayudas o subvenciones reconocidas por el Estado o la Comunidad Autónoma.

Cuarta.- Para ser beneficiario de cualquiera de las medidas que se señalan en el documento, será inexcusablemente necesario que el solicitante de las mismas, tanto individual como societariamente, si es el caso, se encuentre al corriente del pago de todas sus obligaciones fiscales con la Administración Local.

Quinta.- El Ayuntamiento de Jerez garantizará el marco presupuestario preciso para el cumplimiento de la presente ordenanza.

Sexta.- Una vez finalizado el período de vigencia, la presente Ordenanza podrá prorrogarse tras los necesarios estudios de análisis y evaluación de sus resultados.

Jerez de la Frontera, 6 de Junio de 1995.

EL ALCALDE,

EL SECRETARIO GENERAL,

NOTA:
(Publicada en el B.O.P. nº 142 de 22 de Junio de 1995)

(Modificada por Pleno 30-6-97 y publicada BOP nº 218 de 19-9-97)

(Modificado art. 6.2.b) Pleno de 28.11.97 y publicado B.O.P. nº 51 de 4-3-98)

(Modificado art. 6.1.a) Pleno de 5-2-99 y publicado en BOP nº 104 de 8-5-99)

ANEXO II.

ORDENANZA REGULADORA DE SUBVENCIONES DE TASAS URBANISTICAS EN MATERIA DE VIVIENDA Y ACTUACIONES DE INTERES MUNICIPAL EN EL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE JEREZ.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En el año 1998 la Gerencia Municipal de Urbanismo aprobó la ORDENANZA REGULADORA DE SUBVENCIONES EN ACTUACIONES URBANÍSTICAS DE INTERÉS MUNICIPAL. Esta Ordenanza tenía como objetivo el fomento de la actividad económica privada en el Centro Histórico de Jerez.

Mucho han cambiado, sin embargo, las circunstancias desde entonces. No porque estas ayudas ya no sean necesarias, sino que parece oportuno generalizarlas a todo el ámbito del Centro Histórico, sin distinción ni discriminación de unas zonas sobre otras. Así mismo consideramos que las materias subvencionables y los porcentajes de ayudas deben ajustarse a las prioridades y estrategias que se quieren potenciar desde este Ayuntamiento. Por último, la aplicación durante estos años de la citada Ordenanza nos ha llevado a constatar la necesidad de regular la mecánica de su tramitación y resolución de forma distinta, de manera que no interfiera en el otorgamiento de las licencias de obras y actividades que deben ganar en agilidad.

Por todo ello se ha estimado necesario elaborar la presente Ordenanza Reguladora de Subvenciones de Tasas, que podrá y deberá ser complementada con otras iniciativas que incidan de forma positiva en la rehabilitación integral del Centro Histórico de nuestra Ciudad.

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1. OBJETO.

Las disposiciones de la presente Ordenanza tienen por objeto, en el ámbito municipal, el incentivado por el Ayuntamiento de Jerez, de las actuaciones urbanísticas en materia de vivienda y actividades calificadas de interés municipal. Concretamente se lleva a cabo mediante la concesión de subvenciones con destino a financiar parte o la totalidad del coste económico que ha de satisfacerse por la tramitación de las licencias para viviendas o actividades económicas de interés municipal.

Artículo 2. ÁMBITO.

Podrán acogerse a estas ayudas las actuaciones que se localicen en el ámbito del Conjunto Histórico-Artístico de Jerez de la Frontera, definido como zona de ordenanzas 1A en el P.G.M.O. vigente, y siempre que se encuentren entre los supuestos recogidos en el Título II de la presente Ordenanza.

Artículo 3. VIGENCIA.

Las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza, tendrán un período de vigencia de UN AÑO. Una vez finalizado el mismo, quedará prorrogada automáticamente por nuevo período anual, salvo que, si tras los necesarios estudios de análisis y evaluación de sus resultados fuera procedente su revisión, requiriéndose, en consecuencia, acuerdo expreso al efecto.

Artículo 4. RÉGIMEN DE AYUDAS.

Las actuaciones urbanísticas en materia de vivienda y de actividades calificadas como de interés municipal ubicadas en el Conjunto Histórico-Artístico de Jerez de la Frontera podrán acogerse al régimen de ayudas establecido de forma general en el Título II de la presente Ordenanza.

TÍTULO II. ACTUACIONES SUBVENCIONABLES Y CUANTÍA DE LAS MISMAS

Con carácter general son subvencionables las actuaciones en materia de rehabilitación, reforma, adecuación interior, adecentamiento de fachadas, etc. quedando excluidas las obras de nueva planta. En el caso de que coexistan en una misma intervención sobre una finca obras de rehabilitación y de nueva planta, se podrá subvencionar la parte de tasa correspondiente a la zona rehabilitada o reformada siempre que la superficie construida a rehabilitar o reformar supere el cincuenta por ciento del total de superficie construida de la intervención.

El tope de subvención total de tasas sobre la intervención en una finca se establece en dos millones de pesetas, entendiéndose este tope para la actuación global en un período de cinco años desde que se inicien las obras y aunque estas se desarrollen por fases. Este tope es aplicable sobre la totalidad de intervenciones de cada titular de licencia municipal, dentro de una finca catastral.

No serán subvencionables las actuaciones o las partes de las mismas que no tengan definido el uso y, por tanto, no se pueda verificar el correcto cumplimiento de la presente Ordenanza, especialmente las actuaciones para "oficinas" que no se podrán subvencionar de forma genérica.

Capítulo 1. ACTUACIONES EN MATERIA DE VIVIENDA.

Artículo 5. OBRAS MAYORES.

Tipos de obras subvencionables:

1.- Rehabilitación Integral.
2.- Rehabilitación con reforma.
3.- Rehabilitación parcial.

Cuantía de la subvención:

1.- Edificios catalogados con algún grado de protección: 100% del importe de las tasas de licencia de obras y de primera utilización.
2,. Edificios no catalogados: 75% del importe de las tasas de licencia de obras y de primera utilización.

Artículo 6. OBRAS MENORES.

Tipos de obras subvencionables:

1.- Reparación de cubiertas.
2.- Adecentamiento de fachadas.
3.- Obras destinadas a la mejora de la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

Cuantía de la subvención:

100% del importe de la tasa. En el caso de que las obras a ejecutar sean más amplias deberá aportarse presupuesto desglosado de las mismas, a fin de que se pueda determinar la parte subvencionable.

Capítulo 2. ACTUACIONES EN MATERIA DE ACTIVIDAD ECONÓMICA DE INTERÉS MUNICIPAL

Artículo 7. ACTUACIONES SUBVENCIONABLES

Serán subvencionables las tasas urbanísticas cuyos contenidos se reflejan en los artículos 8, 9 Y 10 siguientes, de las actividades económicas calificadas de interés municipal, conforme a lo dispuesto en la Ordenanza Reguladora de la Actividad Económica de Interés Municipal, excepto aquellas que se encuentran incluidas en los epígrafes del Impuesto Municipal de Actividades Económicas (I.A.E.) siguientes:

811 (Banca), 812 (Cajas de Ahorros), 819 (Otras Entidades Financieras), 821 (Entidades Aseguradoras de Vida y Capitalización), 822 (Entidades Aseguradoras de Enfermedades y Riesgos Diversos), 823 Otras Entidades Aseguradoras), 831 (Auxiliares Financieras) y 832 (Auxiliares de Seguros).

Artículo 8. OBRAS MAYORES.

1.- Rehabilitación Integral.
2.- Rehabilitación con reforma.
3.- Rehabilitación parcial.
4.- Adaptaciones de locales.

Cuantía de la subvención: Será el saldo que resulte de sustraer al importe de la tasa de licencia de obra y/o primera utilización, la subvención concedida por el Instituto de Promoción y Desarrollo, a través de la Ordenanza Reguladora de la Actividad Económica de Interés Municipal.

Artículo 9. OBRAS MENORES.

1.- Reparación de cubiertas.
2.- Adecentamiento de fachadas.
3.- Obras destinadas a la mejora de la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.
4.- Obras e instalaciones que tengan como objetivo la eliminación de elementos impropios y la adecuación a las condiciones estéticas del planeamiento vigente (adecuación de huecos de fachada, sustitución de cierres de seguridad, rótulos, aparatos de aire acondicionado, carpinterías y demás elementos que no cumplan la normativa urbanística en vigor).

Cuantía de la subvención:

Será el saldo que resulte de sustraer al importe de la tasa de licencia de obra, la subvención concedida por el Instituto de Promoción y Desarrollo, a través de la Ordenanza Reguladora de la Actividad Económica de Interés Municipal.

Artículo 10. APERTURAS

Será el saldo que resulte de sustraer al importe de la tasa, la subvención concedida por el Instituto de Promoción y Desarrollo, a través de la Ordenanza Reguladora de la Actividad Económica de Interés Municipal.

TÍTULO III. TRAMITACIÓN Y ABONO DE LAS SUBVENCIONES.

Artículo 11. FINANCIACIÓN.

El importe de las subvenciones será financiado a cargo del Presupuesto de la Administración actuante, siempre que exista consignación presupuestaria en el ejercicio económico vigente.

Artículo 12. LEGITIMACIÓN.

1.- Podrán solicitar las subvenciones que se recogen en la presente Ordenanza, todas aquellas personas, físicas o jurídicas, que lleven a cabo actuaciones urbanísticas que cumplan, así mismo, las condiciones y ubicación delimitadas en la misma Ordenanza.

2.- No tendrán derecho a obtener subvención alguna, las personas que hubieren sido sancionadas por acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la legislación urbanística y en el planeamiento vigente, mientras no hubieran cumplido la sanción impuesta, así como las medidas complementarias a la misma, tendentes a restaurar el orden urbanístico alterado, todo ello durante el período voluntario. Una vez pasado este período voluntario sin haber cumplido las posibles sanciones o medidas complementarias se perderá todo derecho a la subvención solicitada. Hasta llegar este momento la concesión de la subvención quedará en suspenso.

3.- Para ser beneficiario de cualquiera de las subvenciones recogidas en esta Ordenanza, será inexcusablemente necesario que el solicitante se encuentre al corriente del pago de todas sus obligaciones fiscales con la Administración local.

4.- Las obras, instalaciones o apertura de actividad sobre las que se solicita subvención de tasas deberán ejecutarse realmente y en plazo reglamentario, con sujeción a las condiciones que se impongan en las correspondientes licencias urbanísticas.

Artículo 13. SOLICITUD.

1.- La solicitud de la subvención se presentará en cualquiera de las dependencias municipales habilitadas para ello: Registro General del Ayuntamiento, Gerencia Municipal de Urbanismo, Instituto de Promoción y Desarrollo, etc., de conformidad con el artículo 38 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2.- La solicitud de la subvención podrá presentarse a la vez que la correspondiente solicitud de licencia urbanística o con posterioridad a ésta, pero siempre con anterioridad al otorgamiento de dicha licencia urbanística. En el caso de que se acometan obras sujetas a porcentajes de ayuda diversos, deberá desglosarse el presupuesto según los distintos conceptos, al objeto de poder efectuarse los cálculos correspondientes.

Artículo 14. TRAMITACIÓN.

1.- La Administración actuante abrirá un expediente para la posible concesión de la subvención con carácter complementario al de la licencia urbanística.

2.- La tasa urbanística se devengará en su totalidad, siendo reembolsada en su día al solicitante si la subvención fuera otorgada.

3.- Una vez ejecutadas las obras se comunicará este hecho a la Administración actuante, adjuntando la Cédula de Calificación definitiva de Actividad Económica de Interés Municipal.

Artículo 15. RESOLUCIÓN.

1.- Es requisito indispensable para la obtención de la subvención solicitada, la concesión expresa de licencia urbanística.

2.- La concesión de la subvención se resolverá una vez comunicado por el interesado la terminación de las obras o la puesta en marcha de la actividad y tras hacerse las comprobaciones oportunas por los técnicos municipales. En el caso de obras que requieran licencia de primera utilización, se resolverá la subvención de las tasas de la licencia de obras a la vez que la de primera utilización.

3.- La administración competente para la concesión de la subvención será la misma que la tiene para otorgar la licencia de conformidad con sus estatutos correspondientes.

4.- La denegación de la subvención solicitada deberá ser motivada y susceptible de recurso.

Artículo 16. COMPATIBILIDAD CON OTRAS SUBVENCIONES.

Los beneficios reconocidos en la presente Ordenanza serán compatibles con otros reconocidos por el Estado, por la Comunidad Autónoma o por la propia administración municipal.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Los expedientes en tramitación iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ordenanza se tramitarán y resolverán por la Ordenanza de la que traen causa.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Con la entrada en vigor de la presente Ordenanza quedan derogadas cuantas disposiciones se le opongan, en especial la ORDENANZA REGULADORA DE SUBVENCIONES EN ACTUACIONES URBANÍSTICAS DE INTERÉS MUNICIPAL de 16 de abril de 1998.

NOTA:
La ordenanza fue aprobada inicialmente por acuerdo Plenario de fecha26 de octubre de 2001

Fue sometida a información publica mediante anuncio publicado en el BOP nº 260 de 20 de noviembre de 2001.

Se consideró aprobada definitivamente al no haberse presentado reclamación alguna durante el plazo de exposición pública , siendo publicada íntegramente para su entrada en vigor en el BOP nº 42 de de e0 de febrero de 2002.

ANEXO III.

EDICTO

Aprobada por acuerdo plenario de doce de diciembre de mil novecientos ochenta y ocho, la Ordenanza Reguladora de las Ayudas a las Viviendas de Protección Municipal, no habiéndose presentado reclamación ni sugerencia alguna en el plazo de información pública y audiencia a los interesados, mediante Edicto en el B.O. de la Provincia nº 15 de 19 de enero de 1.,989, se entiende la misma aprobada definitivamente con el siguiente texto:

ORDENANZA REGULADORA DE LAS AYUDAS A LAS VIVIENDAS DE PROTECCION MUNICIPAL.

Aprobada por acuerdo plenario de 12 de Diciembre de 1988, la Ordenanza Reguladora de las Ayudas a las Viviendas de Protección Municipal, no habiéndose presentado reclamación ni sugerencia alguna en el plazo de información pública y audiencia a los interesados, mediante Edicto en el B.O. de la Provincia nº 15 de 19 de Enero de 1989, se entiende la misma aprobada definitivamente con el siguiente texto:

TITULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

1.- AMBITO.- Las disposiciones de las presentes Ordenanzas serán de aplicación, en el ámbito municipal, a la financiación por el Ayuntamiento de Jerez de las actuaciones protegibles en materia de vivienda cuya solicitud de calificación provisional se formule a partir del 1 de Enero de 1989.

2.- ACTUACIONES PROTEGIBLES.- Se entiende por actuaciones protegibles en materia de viviendas, a los efectos de lo dispuesto en las presentes Ordenanzas y con el cumplimiento de los requisitos en las mismas establecidos:

a) La promoción y construcción de viviendas de Protección Municipal.

b) La rehabilitación de protección municipal de viviendas en edificios catalogados.

3.- FINANCIACION.- La financiación de las actuaciones protegibles en materia de vivienda consistirá en ayudas monetarias destinadas exclusivamente a sufragar los costes derivados de las tasas por licencias urbanísticas y del devengo del impuesto municipal sobre incremento de valor de los terrenos.

4.- PROMOTORES.- Podrán ser promotores de las actuaciones protegibles las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, con o sin ánimo de lucro.

TITULO SEGUNDO

VIVIENDAS DE PROTECCION MUNICIPAL

5.- CONCEPTO.- Sólo serán viviendas de protección municipal aquellas que destinadas a residencia habitual y permanente tengan una superficie útil máxima de noventa metros cuadrados, cumplan los requisitos establecidos en las presentes Ordenanzas y sean calificadas como tales por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.

6.- DESTINO.- Las viviendas de protección municipal habrán de dedicarse a domicilio habitual y permanente sin que, bajo ningún concepto, pueda destinarse a segunda residencia o a cualquier otro uso.

7.- SUPERFICIE UTIL.- Se entenderá por superficie útil la así definida en el artículo 4 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de Noviembre.

8.- 8.1. La protección municipal no se extiende, y por tanto, njo serán objeto de financiación, a los locales comerciales.

8.2. Cuando la vivienda tenga garage, y en su caso, trastero, la financiación se extenderá a éstos, siempre que su precio de venta máximo, tomados conjuntamente no exceda de un 10 por 100 del precio total de la vivienda.

En todo caso, los anejos citados habrán de estar vinculados en proyecto y registralmente a la vivienda, ser cedidos conjuntamente con ella y cuando se trate de garages, ser exigidos por las Ordenanzas.

9.- Las viviendas de protección municipal deberán cumplir las condiciones de edificación establecidas en el Capítulo Cuarto, Título Octavo de las Normas Urbanísticas Generales Parte Primera del vigente P.G.O.U.

TITULO TERCERO

REGIMENES DE PROTECCION

10.- 10.1. Construcción de viviendas. Se financiará por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera la construcción de viviendas de nueva planta en terrenos que tengan la consideración de solar, según el artículo 82 de la vigente Ley del Suelo, en los siguientes casos:

a) Cuando su precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie iútil sea igual o inferior al 0'90 del módulo ponderado vigente.

b) Cuando su precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil sea igual o inferior al módulo ponderado vigente y la actuación se realiza en el ámbito del Conjunto Histórico-Artístico de Jerez de la Frontera delimitado según BOE de 25-6-82.

10.2. En estos supuestos la financiación se concretará en:

1ª. Ayuda monetaria consistente en una cantidad equivalente al 95 por 100 de las tasas que por licencias urbanísticas deban satisfacerse.

2ª. Ayuda monetaria consistente en una cantidad equivalente al 90 por 100 de la deuda tributaria del impuesto municipal sobre el incremento del valor de los terrenos que por la transmisión del solar objeto de las actuaciones se devengue.

11.- La rehabilitación de edificios catalogados en el Plan General de Ordenación Urbana (Documento VI) como de especial protección gozarán de la misma financiación establecida en el apartado segundo de la disposición anterior, cuando sean destinados a vivienda y su precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie util sea igual o inferior al módulo ponderado vigente en la fecha de la calificación definitiva.

12.- En los demás supuestos de rehabilitación de edificios catalogados con destino a vivienda, la ayuda consistirá en una cantidad equivalente al 50 por 100 del importe de las tasas por licencias urbanísticas.

13.- Se entiende por módulo ponderado el determinado por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo para el área homogénea en que se integra el municipio de Jerez de la Frontera, a los efectos de establecer los precios de venta y renta de las viviendas de protección oficial y que periódicamente se revisa.

Dicho precio permanecerá constante durante un año a partir de la fecha de calificación definitiva. Transcurrido ese período podrá actualizarse a efectos de la primera transmisión en la misma proporción en que se revise el módulo ponderado aplicable vigente desde el momento de finalizar el período de un año hasta el momento de celebración del contrato de compraventa.

14.- Por tasas de licencias urbanísticas debe entenderse a estos efectos, además de las correspondientes a licencia de obra y primera utilización, la expedición de la tira de cuerda.

En ningún caso se extenderá la protección a financiar las cesiones y demás deberes que la Ley del Suelo, y en su desarrollo, el Plan General de Ordenación Urbana, imponen a los propietarios de suelo urbano.

TITULO CUARTO

TRAMITACION DE LAS AYUDAS

CAPITULO I.- DESTINADAS A SUFRAGAR LOS GASTOS DE TASAS URBANISTICAS.-

15.- 15.1. Las solicitudes se presentarán en el Registro de la Gerencia Municipal de Urbanismo, acompañadas de los siguientes documentos:

a) Los que acrediten la personalidad del solicitante y, en su caso, la representación que ostente.

b) Solicitud de licencia de obras para la construcción o rehabilitación de vivienda.

c) Expresión de la modalidad de ayuda.

d) Aval de entidad financiera por importe importe equivalente a la cantidad cuya financiación se solicita.

e) Ingreso efectivo del importe de la tasa urbanística una vez deducida la ayuda solicitada.

f) Compromiso de cumplir las exigencias establecidas en estas Ordenanzas.

15.2. La Gerencia Municipal de Urbanismo, previa comprobación de que la solicitud reune las condiciones establecidas en estas Ordenanzas, concederá la calificación provisional de vivienda de protección municipal, a cuyo fin expedirá la cédula de calificación provisional, una vez resuelto positivamente la solicitud de licencia de obras.

15.3. Si se observara la falta de algún documento de los enumerados anteriormente, se requerirá al promotor para que lo aporte en los términos y bajo los apercibimientos establecidos en el artículo 71 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

16.- El órgano competente de la Gerencia Municipal de Urbanismo para otorgar la calificación provisional, será el mismo que la tiene para otorgar la licencia.

17.- La denegación de la calificación provisional será motivada y susceptible de recurso.

18.- La calificación no podrá ser otorgada en ningún caso a proyectos de edificación si las obras están ya comenzadas.

19.- La cédula en la que se formalizará el acto adminstrativo de calificación provisional, determinará:

a) Número y superficie de las viviendas.

b) La parte de solar no edificada que se considere vinculada a la edificación.

c) Beneficios que se otorgan.

d) Plazo para la ejecución de las obras y fecha de su iniciación.

20.- La calificación provisional no confiere efectividad a los beneficios solicitados, quedando en todo caso, subordinados a que el promotor cumpla con las determinaciones de las presentes Ordenanzas y obtenga la calificación definitiva.

21.- El plazo de ejecución de las obras fijado en la cédula de calificación provisional será considerado como una de las condiciones que ha de cumplir el promotor para obtener la calificación definitiva.

22.- CALIFICACION DEFINITIVA

22.1. La solicitud de calificación definitiva se presentará en el Registro de la Gerencia Municipal de Urbanismo por el promotor dentro de los treinta días siguientes a la terminación de las obras de construcción comprendidas en el proyecto aprobado.

22.2. A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

a) Solicitud de licencia de primera utilización.

b) Acreditación de que en la escritura declarativa de que la construcción está comenzada, y en su caso, de división horizontal, conste la afección de la Imisma al régimen jurídico que se deriva de las presentes Ordenanzas, con mención expresa del proyecto técnico y de la cédula de calificación provisional. En la misma, deberá expresarse el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil.

22.3. La Gerencia Municipal de Urbanismo, una vez concedida la licencia de primera utilización, otorgará la calificación definitiva, donde se expresará el precio máximo de venta, procediendo a la devolución del aval.

23.- La denegación de la calificación definitiva, que será motivada y susceptible de recurso, facultará a la Administración para reclamar el ingreso efectivo en el plazo de un mes del importe de las tasas no satisfecho, procediéndose en caso contrario, a reintegrarse por medio de la garantía presentada.

CAPITULO SEGUNDO.- DESTINADAS A SUFRAGAR LOS GASTOS DE PLUSVALIAS.-

24.- 24.1. La solicitud de ayuda se presentará en el plazo de 30 días desde la adquisición de los terrenos objeto de la futura actuación, en la oficina municipal liquidadora del impuesto.

24.2. La solicitud se acompañará de los siguientes documentos:

a) Impreso de autoliquidación del impuesto.

b) Documento debidamente autentificado del contrato de transmisión del inmueble donde conste que la adquisición del mismo se efectúa para su destino a la construcción o rehabilitación de viviendas de protección municipal.

c) Aval presentado por el promotor-adquirente por importe igual a la ayuda solicitada.

24.3. La solicitud de la ayuda se presentará por el contribuyente o por el sustituto.

25.- La autoliquidación del impuesto tendrá carácter provisional, sujeta a comprobación, procediéndose al ingreso de la cantidad que resulte una vez deducido el importe de la ayuda solicitada.

26.- El plazo para la obtención de la calificación provisional de vivienda de protección municipal será de un año. Transcurrido el mismo, facultará a la Administración para reclamar el pago de la cantidad dejada de ingresar al contribuyente o a su sustituto.

27.- La calificación definitiva como vivienda de protección municipal tendrá el efecto de consolidar la ayuda solicitada; a tales efectos la Gerencia Municipal de Urbanismo remitirá copia de la cédula a la oficina liquidadora del impuesto para su constancia, procediéndo ésta a la devolución del aval.

TITULO QUINTO

EFECTOS, GARANTIAS Y SANCIONES

28.- La resolución de la Gerencia Municipal de Urbanismo de calificación definitiva de vivienda de protección municipal, produce el efecto de compensar, automáticamente, la deuda tributaria derivada de las tasas por licencia y devengo del impuesto municipal sobre el incremento del valor de los terrenos dejada de ingresar, con los beneficios que origina la calificación definitiva.

29.- La oficina liquidadora del Impuesto municipal sobre el incremento del valor de los terrenos, comunicará a la Gerencia Municipal de Urbanismo todas las transmisiones de viviendas calificadas como de protección municipal.

30.- El Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, reclamará la devolución de las ayudas recibidas más los intereses devengados, por aquellos beneficiarios que hayan incumplido las obligaciones y compromisos contraidos.

DISPOSICIONES FINALES

1.- La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

2.- Los beneficios reconocidos en las presentes Ordenanzas serán compatibles con otros reconocidos por el Estado o por la Comunidad Autónoma.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

* Las presentes Ordenanzas derogan a las disposiciones de igual jerarquía normativa que se le opongan.

* Asímismo, deja sin efecto el apartado segundo del acuerdo adoptado por el Consejo de Gestión de la G.M.U. de 26 de Agosto de 1986 que mantenía el beneficio tributario con bonificación de tasas en liquidación de proyectos de rehabilitación, conservación o mejora de inmuebles que, a su vez, se acogieran a los beneficios que otorgan las disposiciones en materia de rehabilitación.

Jerez de la Frontera a 7 de Abril de 1989.

EL ALCALDE

EL SECRETARIO GENERAL,

PUBLICADA : B.O.P. nº 89 de 19-7-89.

6. PROGRAMAS A APLICAR Y ACTUACIONES A REALIZAR.

En el ámbito del Área de Rehabilitación Concertada se establecerán los programas de actuación que permitan la resolución de problemática social y urbanística, así como la integración de los grupos marginados, consiguiendo la recuperación del patrimonio, el desarrollo sostenible y su reactivación económica.

Esta aplicación de programas se realizará a partir de cuatro grandes aspectos o enunciados, que son los siguientes:

- Actuaciones sobre el hábitat urbano.
- Actuaciones sobre el espacio público.
- Actuaciones sobre la acción social.
- Actuaciones sobre la promoción y el desarrollo.

A través de los distintos Programas recogidos en los Planes de Vivienda de la Junta de Andalucía y de aquellos que afectan al medio urbano y de ámbito social que pondrá en marcha el Ayuntamiento de Jerez, nos propondremos invertir el proceso degenerativo que actualmente se está produciendo en el ámbito del Área de Rehabilitación Concertada.

Desde la puesta en funcionamiento del Plan de Promoción Integral del Centro Histórico, nuestro primer objetivo será establecer una dinámica que consiga generar procesos de transformación. Estas actuaciones deben ser integradas desde todos los ámbitos y por lo tanto serán por un lado sobre el hábitat, inmuebles, solares, viario y espacios públicos y por otro lado sobre la acción social y el desarrollo económico.

Todas las actuaciones deben emanar desde el consenso y la participación ciudadana y serán desarrolladas conjuntamente por los diferentes colectivos sociales implantados en el Área como por el personal que integre la oficina técnica del ARC.

Este programa queda sujeto a cuantas modificaciones se lleven a cabo en los distintos Planes de Viviendas que se encuentren en vigor mientras duren las actuaciones en el Area de Rehabilitación Concertada. Para ello, se establecerán los mecanismos pertinentes que introduzcan dichas modificaciones.

Estimación de las actuaciones a realizar.

Si bien en el contenido de este Programa se han tenido en cuenta que las actuaciones se desarrollarán sobre el Universo posible, estimamos que estas cantidades se pueden ver influidas por distintos aspectos que disminuyan su cuantía. De esta forma, se ha valorado que el cumplimiento del Programa por parte de las Administraciones actuantes será de un 80 %, ya que el 20% restante podrá ser asumido por la iniciativa privada, y otro número de actuaciones no se podrán llevar a cabo por distintas razones (falta de acuerdo con la propiedad, actuaciones inviables, ...etc).

A continuación pasaremos a describir el contenido de cada unos de los programas a aplicar, la identificación y localización de las diferentes actuaciones.

6.1. MEJORA DEL HÁBITAT URBANO.

6.1.1. PROGRAMAS A REALIZAR POR LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES.

Dentro del Plan Andaluz de Vivienda nos podemos encontrar con los siguientes tipos de programas:

Programas del Sector Publico.

El Sector Publico está integrado por los siguientes Programas de iniciativa publica, en cuya financiación participa la Administración de la Junta de Andalucía con cargo a sus presupuestos:

a) La Autoconstrucción de Viviendas.
b) El Régimen Autonómico de Promoción Publica en Alquiler.
c) La Transformación de la Infravivienda.
d) Las Áreas de Rehabilitación Concertada.
e) La Gestión y Administración del Patrimonio Publico Residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
f) Las Reparaciones del Patrimonio Publico Residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
g) Adquisición y preparación de suelos e inmuebles.

Programas del Sector Protegido.

El Sector Protegido está integrado por los siguientes Programas de promoción publica o privada con financiación cualificada y ayudas publicas:

a) La Promoción de Viviendas sujetas a regímenes de protección publica, acogidas al Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, y a las disposiciones complementarias reguladas en este Decreto.
b) La adquisición protegida de otras viviendas ya construidas, acogidas al Real Decreto 1/2002, de 11 de enero.
c) La Rehabilitación Autonómica.
d) La Rehabilitación acogida al Real Decreto 1/2002, de 11 de enero
e) La Rehabilitación Singular.
f) Las Actuaciones en Materia de Suelo del Sector Protegido acogidas al Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, y a las disposiciones del presente Decreto.

A continuación se exponen los distintos programas que se llevarán a cabo. Se ordenan según su finalidad sea la construcción de nueva planta o rehabilitación.

PROGRAMAS DE NUEVA PLANTA

Promoción Pública de Autoconstrucción

Definición

Son aquellas viviendas de Promoción Publica las de construcción de nueva planta o, en su caso, la rehabilitación de edificaciones con destino final de viviendas, promovidas por EPSA, cuyas obras son sustancialmente gestionadas, organizadas y construidas mediante la participación directa y la ayuda mutua de los futuros adjudicatarios, que al efecto deberán constituirse en grupo de autoconstructores. La Empresa Pública del Suelo ostentará la condición de promotor público de la promoción.

Ambito de localización

Ambito completo del Area de Rehabilitación Concertada

Administraciones y organismos implicados:

Consejería de Obras Públicas y Transportes y EPSA

Propuesta de actuación: 20 viviendas

SECTOR	DIRECCION	Nº VIV.	SUP GARAJE	SUP PARCELA	SUP CONSTR.
MERCED	NUEVA Nº 38	10	372	372	915
	NUEVA Nº 40	10	291	291	950

Régimen Autonómico de Promotores Públicos en Alquiler (RAPPA)

Definición

Son aquellas actuaciones de viviendas con destino a ser cedidas en alquiler, promovidas por Promotores Públicos que hayan obtenido la financiación cualificada establecida para viviendas en arrendamiento al amparo del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, proyectadas y construidas de acuerdo con la normativa técnica, de diseño y calidad de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, establecida para este tipo de actuaciones. Mediante Convenio de Ejecución con dicha Consejería, estas actuaciones podrán optar a las ayudas complementarias establecidas en los Planes de Viviendao.

Podrán acogerse a este régimen aquellas actuaciones que constituyan fórmulas intermedias entre viviendas individuales y unidades habitacionales agrupadas en residencia colectiva, cuyo diseño responda a necesidades de ocupantes con circunstancias específicas, tales como jóvenes, tercera edad, minorías con personalidad cultural propia u otros, siempre que tales actuaciones sean acordes con la integración social de dichos colectivos. A tales efectos, la normativa técnica de diseño y calidad de la Comunidad Autónoma Andaluza comprenderá también las prescripciones correspondientes a este tipo de actuaciones.

Ambito de localización

Ambito completo del Area de Rehabilitación Concertada

Administraciones y organismos implicados:

Consejería de Obras Públicas y Transportes y EPSA

Propuesta de actuación: 242 viviendas

SECTOR	DIRECCION	Nº VIV.	SUP GARAJE	SUP PARCELA	SUP CONSTR.
ASTA-REGIA	JARDINILLO nº 12	2		129	227
ATALAYA	RENDONA nº 22	5		271	458
	RENDONA nº 27	4		207	340
	RENDONA nº 28	4		243	419
	RENDONA nº 32	9		493	884
	LUIS PEREZ nº 14	5		242	443
	LUIS PEREZ nº 22 Y 24	16	930	930	1.539
BELEN	DOCTOR LILLO nº 4 a 14	14	775	775	1.364
	DOCTOR LILLO nº 3 Y 5	10	369	369	758
	ROMPECHAPINES nº 6 Y 6D	7		323	631
	ROMPECHAPINES nº 10	3		138	279
	ROMPECHAPINES nº 1, 3 Y 5	10	528	528	898
BENAVENTE	PELAYO nº 2	5		239	495
	PZ. ARROYO nº 37	id.			
	SALVADOR nº 18 Y 20	6		316	565
JUSTICIA	PALMA nº 2	4		245	408
	ALCAIDESA nº 8	4		199	384
	JUSTICIA nº 15	7		388	679
MERCED	NUEVA nº 23	7		368	626
	NUEVA Nº 14, 16, 16D, 18 Y 20	24	1.339	1.339	2.277
	NUEVA Nº 28	6		362	597
	STA. M. MERCED nº 12	9		444	837
	CANTARERIA nº 8 Y 10	16	908	908	1.523
	CANTARERIA nº 5	6		319	567
	CANTARERIA nº 9	10		558	934
	TAXDIRT nº 15	9		564	823
	TAXDIRT nº 3 Y 5	13	854	854	1.254
SAN JUAN	JUANA DE DIOS nº 22	4		209	424
SAN MATEO	ALCAIDESA nº 11	7		394	627
	ALCAIDESA nº 17	6		328	601
	JUSTICIA nº 42	7		402	667
SILOS	QUINTOS nº 12	3	170	170	309

Viviendas protegidas

Definición

Viviendas de nueva planta acogidas a cualquiera de los regímenes de protección que se expresan en el Decreto Estatal

Ambito de localización

Ambito completo del Area de Rehabilitación Concertada

Administraciones y organismos implicados:

Consejería de Obras Públicas y Transportes
Empresa Pública del Suelo
Promotores Privados

Propuesta de actuación: 311 viviendas

REGIMEN ESPECIAL

SECTOR	DIRECCION	Nº VIV.	SUP GARAJE	SUP PARCELA	SUP CONSTR.
ASTA-REGIA	JUAN DE TORRES nº 12	12	692	692	1.132
	S. FCO. JAVIER nº 9	7		235	685
BELEN	ORBANEJA nº 4	8		462	776
	JUANA DE DIOS nº 15	6		341	601
	LUIS DE ISASI nº 5 ,7 Y 9	17	875	875	1.565
	ROMPECHAPINES 2 Y 4	id.			
	BARRANCO nº 6 Y 8	9	512	512	892
BENAVENTE	PZ. ARROYO nº 34	1		70	127
	PZ. BELEN nº 2	4		129	345
CAMPORREAL	MERCADO nº 1	16		865	1.470
COMPAÑÍA	MORLA nº 1	11	384	384	1.050
	PAZ nº 2	3		177	286
JUSTICIA	MURILLO nº 1	5		265	485
	SALAS nº 8	26	1.413	1.413	2.452
MERCED	NUEVA Nº 29, 29D, 31, 33 Y 35	39	1.671	1.671	2.804
	ARMAS DE SANTIAGO Nº 3,5,7Y 9	41	2.207	2.207	3.857
	TAXDIRT nº 27	7	451	451	666
	POZO DULCE nº 7 Y 9	9		502	858
S. ILDEFONSO	GRANADA nº 3	5		268	479
	GRANADA nº 7	3		175	293
SAN LUCAS	PONCE DE LEON nº 2	4		193	395
	PONCE DE LEON nº 2D	3		197	306
	LIEBRE nº 21	4		239	405

REGIMEN GENERAL

SECTOR	DIRECCION	Nº VIV.	SUP GARAJE	SUP PARCELA	SUP CONSTR.
ATALAYA	PONCE nº 13	6	346	346	601
	PONCE nº 5	3		200	322
CATEDRAL	PZ. ARROYO nº 21	5		240	435
JUDERIA	BASANTES nº 2	9		276	869
MERCED	NUEVA nº 11 Y 13	25		1.393	2.332
	MERCED nº 14 Y 16	id.			
	MERCED nº 41	12	620	620	1.149
	CRISTAL nº 5	7		369	699
SAN MATEO	SAN BLAS nº 4	4		225	415

PROGRAMAS DE REHABILITACION

Transformación de infravivienda

Definición

Son aquellas dirigidas a resolver el problema de alojamiento de colectivos desfavorecidos con condiciones de viviendas precarias, propiciando su integración social.

Ambito de localización

Ambito completo del Area de Rehabilitación Concertada

Administraciones y organismos implicados:

Consejería de Obras Públicas y Transportes
Empresa Pública del Suelo
Empresa Municipal de la Vivienda
Gerencia Municipal de Urbanismo

Propuesta de actuación

De esta forma el Programa de Actuación recoge la transformación de 232 fincas, obteniendo para el Area un total de 1.071 viviendas rehabilitadas.

La ubicación de estas actuaciones quedan reflejadas en los cuadros anexos.

Reparaciones del Patrimonio Público Residencial

Definición

Son actuaciones de reparación del Patrimonio Publico Residencial aquellas que tienen por objeto adecuar las condiciones de seguridad, accesibilidad y habitabilidad en las promociones públicas de viviendas y edificaciones complementarias, titularidad de la Comunidad Autónoma de Andalucía, cedidas en régimen de arrendamiento o en acceso diferido a la propiedad no amortizadas.

Son actuaciones de mantenimiento en el Parque Publico Residencial las que tienen por objeto preservar las condiciones de habitabilidad de las promociones por el deterioro que se produzca por el uso normal de las mismas.

Son actuaciones de conservación del Parque Publico Residencial las destinadas a la prevención de la aparición de deficiencias.

Ambito de localización

Ambito completo del Area de Rehabilitación Concertada

Administraciones y organismos implicados:

Consejería de Obras Públicas y Transportes
Empresa Pública del Suelo
Gerencia Municipal de Urbanismo

Propuesta de actuación:

Promociones de la Consejería de Obras Públicas situadas en C/ Moral, C/ Santa María de Gracia, C/ Palacio Dávila, Plaza Monti y Plaza Mendoza.
Total: 67 viviendas

Rehabilitación Autonómica

Definición

Es el Programa que tiene por objeto la protección y financiación de las actuaciones de conservación y mejora en viviendas y sus elementos comunes, ubicadas en inmuebles cuyo destino principal sea residencia habitual y permanente y se encuentren en localización urbana o rural, en Municipios declarados de Rehabilitación.

Ambito de localización

Ambito completo del Area de Rehabilitación Concertada

Administraciones y organismos implicados:

Consejería de Obras Públicas y Transportes
Empresa Pública del Suelo
Gerencia Municipal de Urbanismo

Propuesta de actuación:

483 viviendas

La ubicación de estas actuaciones quedan reflejadas en los cuadros anexos.

Rehabilitación acogida al Decreto Estatal

Definición

A los efectos de este Decreto tendrán la consideración de actuaciones protegidas la rehabilitación de áreas urbanas en proceso de degradación, de edificios y de viviendas, incluyendo el parque residencial propiedad de las Comunidades Autónomas.

Ambito de localización

Ambito completo del Area de Rehabilitación Concertada

Administraciones y organismos implicados:

Consejería de Obras Públicas y Transportes
Empresa Pública del Suelo
Gerencia Municipal de Urbanismo

Propuesta de actuación:

150 actuaciones

Programas de Rehabilitación Singular

Definición

Este Programa irá destinado a la protección y financiación de actuaciones específicas en materia de mejora de dotaciones e instalaciones concretas de edificios residenciales, de electrificación de viviendas rurales mediante energía fotovoltáica, de reparaciones de los daños causados por fenómenos naturales sobrevenidos, de rehabilitación de viviendas vacías para facilitar su entrada en el mercado en régimen de arrendamiento y otras acciones en materia de rehabilitación no contempladas de forma específicas en los Programas que se establezcan en los Planes de Vivienda y Suelo.

A los efectos de concretar la programación de este tipo de actuaciones, se definirán el tipo de actuación a proteger, el objeto específico de la ayuda, la cuantía de la subvención, las condiciones de los inmuebles, los requisitos de los beneficiarios y el procedimiento para la tramitación de las solicitudes.

En nuestro Area, estas ayudas económicas autonómicas irán encaminadas a complementar las subvenciones de los Programas Municipales de Rehabilitación, siendo el porcentaje subvencionado por la COPT del 50% de la subvención total.

Además será condición indispensable para el abono de ésta, la concesión por parte del Ayuntamiento del 50 % restante.

Estos Programas Municipales serán los siguientes:

- Programa de Rehabilitación de Fachadas
- Programa de Locales Comerciales
- Programa de Rehabilitación para tratamiento de vigas de madera, impermeabilización de cubiertas y desecación de muros

OTROS PROGRAMAS

Gestión y administración del Patrimonio Público Residencial de la Comunidad Autónoma

Definición

La gestión y administración del Patrimonio Publico Residencial de la Comunidad Autonómica de Andalucía engloba las actuaciones tendentes a conocer, ordenar y disponer los bienes que integran dicho Patrimonio, con el objetivo de garantizar los fines sociales de las promociones construidas, obteniendo los máximos recursos económicos y su asignación adecuada, en consonancia con su carácter de instrumento de la política de vivienda, y, en concreto, de vivienda publica.

Ambito de localización

Ambito completo del Area de Rehabilitación Concertada

Administraciones y organismos implicados:

Consejería de Obras Públicas y Transportes
Empresa Pública del Suelo

Propuesta de actuación:

Promociones de la Consejería de Obras Públicas situadas en C/ Moral, C/ Santa María de Gracia, C/ Palacio Dávila, Plaza Monti y Plaza Mendoza.
Promoción de nueva construcción: C/ Nueva nº 28
Total viviendas: 77

Programas de adquisición de suelo.

Definición

Partimos de la base de la ausencia en la actualidad de edificios o suelo del patrimonio público, con lo que las actuaciones más urgentes serán aquellas que tengan como fin, el intervenir en el mercado inmobiliario, que permitan obtener reservas de suelo para iniciativas públicas, para ejecución de planeamiento.

En la actualidad y según las propias directrices del III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, no se establece ningún mecanismo apropiado en el cual de forma clara pueda intervenir la COPT mediante ayuda en la obtención de suelo.

Actuaremos en este aspecto apoyándonos en el **Registro Municipal de Solares** de la Gerencia Municipal de Urbanismo. De esta forma perseguiremos los siguientes objetivos:

Obtención de Solares y edificios para actuaciones Públicas
Creación de un Área de Tanteo y Retracto.
Creación de un catálogo de solares y edificios ruinosos ó abandonados.
Incentivar ó presionar a la actividad privada para la rehabitalición/nueva edificación.
Regulación del mercado inmobiliario.
Frenar el deterioro urbano.

Se establecen vías o mecanismos para la adquisición de suelo o edificios. Una de ellas estará dedicada a la adquisición o preparación de suelo para el desarrollo de viviendas incluidas en los Programas de Promoción Pública de Viviendas en Alquiler o compraventa y para el desarrollo de la Transformación de Infravivienda.

De conformidad a las directrices marcadas por la COPT, el Excmo Ayuntamiento de Jerez, iniciará los trámites necesarios para la declaración de Área de Rehabilitación como Área de Tanteo y Retracto, de acuerdo con los artículos 78 a 84 contemplados por la Ley 7-2002 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía

Ambito de localización

Ambito completo del Area de Rehabilitación Concertada

Administraciones y organismos implicados:

Consejería de Obras Públicas y Transportes
Empresa Pública del Suelo
Gerencia Municipal de Urbanismo

Propuesta de actuación:

Compra de solares para RAPPA Y VIVIENDAS PROTEGIDAS

Subvenciones:

Después de un análisis del mercado inmobiliario que se desarrolla en la zona delimitada, se ha podido observar que es inviable cualquier tipo de actuación que no se vea acompañada por una ayuda de la administración. Esta ayuda amortiguaría las pérdidas ocasionadas en la inversión inmobiliaria.

Por lo tanto se establecen las siguientes subvenciones para la adquisición de suelo:

Adquisición de solares para la construcción de viviendas de protección oficial régimen general:

- Hasta el 15% del precio de venta, teniendo como límite el precio máximo de venta establecido para este régimen.

Adquisición de solares para la construcción de viviendas de protección oficial régimen especial:

- Hasta el 15% del precio de venta, teniendo como límite el precio máximo de venta establecido para este régimen.

Adquisición de solares para la construcción de viviendas de promotor público en alquiler (RAPPA):

- Hasta el 9% del precio de referencia establecido para este régimen.

Las actuaciones serán las siguientes:

REGIMEN ESPECIAL

SECTOR	DIRECCION	
ASTA-REGIA	JUAN DE TORRES nº 12	103.217,01 €
	S. FCO. JAVIER nº 9	62.459,06 €
BELEN	ORBANEJA nº 4	70.756,54 €
	JUANA DE DIOS nº 15	54.799,84 €
	LUIS DE ISASI nº 5 ,7 Y 9	142.698,43 €
	ROMPECHAPINES 2 Y 4	
	BARRANCO nº 6 Y 8	81.333,54 €
BENAVENTE	PZ. ARROYO nº 34	11.580,00 €
	PZ. BELEN nº 2	31.457,48 €
CAMPORREAL	MERCADO nº 1	134.036,22 €
COMPAÑÍA	MORLA nº 1	95.740,16 €
	PAZ nº 2	26.077,80 €
JUSTICIA	MURILLO nº 1	44.222,83 €
	SALAS nº 8	223.576,06 €
MERCED	NUEVA Nº 29, 29D, 31, 33 Y 35	255.671,81 €
	ARMAS DE SANTIAGO Nº 3,5,7Y 9	351.685,51 €
	TAXDIRT nº 27	60.726,61 €
	POZO DULCE nº 7 Y 9	78.233,39 €
S. ILDEFONSO	GRANADA nº 3	43.675,74 €
	GRANADA nº 7	26.716,06 €
SAN LUCAS	PONCE DE LEON nº 2	36.016,54 €
	PONCE DE LEON nº 2D	27.901,42 €
	LIEBRE nº 21	36.928,35 €

RAPPA

SECTOR	DIRECCION	
ASTA-REGIA	JARDINILLO nº 12	13.802,31 €
ATALAYA	RENDONA nº 22	27.847,84 €
	RENDONA nº 27	20.673,07 €
	RENDONA nº 28	25.476,52 €
	RENDONA nº 32	53.749,98 €
	LUIS PEREZ nº 14	26.935,80 €
	LUIS PEREZ nº 22 Y 24	93.576,05 €
BELEN	DOCTOR LILLO nº 4 a 14	82.935,50 €
	DOCTOR LILLO nº 3 Y 5	46.088,79 €
	ROMPECHAPINES nº 6 Y 6D	38.366,79 €
	ROMPECHAPINES nº 10	16.964,08 €
	ROMPECHAPINES nº 1, 3 Y 5	54.601,23 €
BENAVENTE	PELAYO nº 2	30.097,56 €
	PZ. ARROYO nº 37	
	SALVADOR nº 18 Y 20	34.353,78 €
JUSTICIA	PALMA nº 2	24.807,69 €
	ALCAIDESA nº 8	23.348,41 €
	JUSTICIA nº 15	41.285,34 €
MERCED	NUEVA nº 23	38.062,77 €
	NUEVA Nº 14, 16, 16D, 18 Y 20	138.448,77 €
	NUEVA Nº 28	36.299,48 €
	STA. M. MERCED nº 12	50.892,24 €
	CANTARERIA nº 8 Y 10	92.603,20 €
	CANTARERIA nº 5	34.475,39 €
	CANTARERIA nº 9	56.790,14 €
	TAXDIRT nº 15	50.040,99 €
	TAXDIRT nº 3 Y 5	76.247,15 €
SAN JUAN	JUANA DE DIOS nº 22	25.780,54 €
SAN MATEO	ALCAIDESA nº 11	38.123,57 €
	ALCAIDESA nº 17	36.542,69 €
	JUSTICIA nº 42	40.555,70 €
SILOS	QUINTOS nº 12	18.788,17 €

REGIMEN GENERAL

SECTOR	DIRECCION	
ATALAYA	PONCE nº 13	63.601,89 €
	PONCE nº 5	34.076,22 €
CATEDRAL	PZ. ARROYO nº 21	46.034,65 €
JUDERIA	BASANTES nº 2	91.963,46 €
MERCED	NUEVA nº 11 Y 13	246.788,03 €
	MERCED nº 14 Y 16	
	MERCED nº 41	121.594,96 €
	CRISTAL nº 5	73.972,91 €
SAN MATEO	SAN BLAS nº 4	43.918,11 €

Realojo de las familias inquilinas afectadas por las actuaciones en sus viviendas, insertas en los distintos Programa de Actuación descritos en este Documento.

El contenido de este Programa y su valoración se encuentran desarrollado en el apartado de Programas de Intervención en la Acción Social

6.1.2. PROGRAMAS DE NUEVA CREACIÓN

Con el interés de complementar los programas que la Consejería de Obras Públicas pondrá en marcha dentro del ARC, el Ayuntamiento de Jerez ha redactado unos programas de nueva creación que persiguen propiciar o incentivar la implantación de una cultura constructiva que nos permita conservar nuestra identidad arquitectónica. Esta identidad marca la evolución y desarrollo de los centros históricos y por lo tanto son el fiel reflejo de la particularidad de nuestra cultura.

Además el Ayuntamiento de Jerez redactará unas ordenanzas de rehabilitación para su Centro Histórico.

Estos programas son los siguientes:

Programa de Rehabilitación de Fachadas
Programa de Locales Comerciales
Programa de Rehabilitación para tratamiento de vigas de madera, impermeabilización de cubiertas y desecación de muros
Programa de viviendas adaptables
Programa de ayudas a la arquitectura sostenible
Ordenanzas de Rehabilitación

Programa de Rehabilitación de Fachadas

Objetivos.

Este Programa tiene por objeto la financiación de la promoción y ejecución de actuaciones de conservación y mejora que precisen efectuar obras de revoco, pintura, recuperación de cantería, sustitución de carpintería, cerrajería y canalones para la rehabilitación de las fachadas de los inmuebles.

Se pretende recuperar la composición arquitectónica originaria, restitución de los elementos decorativos desaparecidos, o la eliminación de elementos discordantes con el entorno histórico o ambiental en el que se encuentren situados.

Beneficiarios.

Podrán optar todos los propietarios públicos o privados, Comunidades de Vecinos e inquilinos autorizados, ubicados en el Area de Rehabilitación Concertada que vayan a realizar dichas obras y obtengan de la Oficina de Rehabilitación del Centro Histórico la calificación de la actuación que promuevan.

Requisitos.

Para acogerse al Programa se deberá cumplir las siguientes condiciones.

- Estar ubicado en el Area de Rehabilitación Concertada.
- Actuar sobre la fachada.
- Obtener la calificación otorgada por la Oficina de Rehabilitación.
- Cumplir las Ordenanzas del Centro Histórico y del P.G.M.O.
- Cumplir las determinaciones que establezca la Carta de Colores del Centro Histórico.
- Eliminación de todos aquellos elementos distorsionantes en la fachada tales como cableado, elementos publicitarios fuera de ordenación, maquinaria de aire acondicionado, huecos distorsionantes, etc.
- Las soluciones tanto de diseño como los materiales constructivos mejorarán la integración de la fachada y de su entorno urbano.
- La entidad solicitante no podrá recibir otras subvenciones a fondo perdido concurrentes para la misma actuación. Sin embargo sí podrán recibir otro tipo de ayudas que supongan bonificación de intereses en préstamos solicitados a Bancos y Cajas de Ahorros para financiar la parte correspondiente a su cofinanciación.

Cuantía de la ayuda.

La cuantía de la ayuda se determinará por la aplicación conjunta o alternativa de los siguientes conceptos:

1.- Un porcentaje máximo a establecer sobre el presupuesto subvencionable.

2.- Una cantidad fija de carácter máximo según el tipo de intervención.

De esta manera, la cuantía de las ayudas queda establecidas de la siguiente manera:

- Para edificios catalogados en Area de Intervención hasta el 15 % del Presupuesto de Contrata de las obras, incluido el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), debidamente justificado, con un máximo de 2.000 euros.

- Para edificios catalogados con IE, IG y CA hasta el 30 % del Presupuesto de Contrata de las obras, incluido el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) debidamente justificado, con un máximo de 3.000 euros.

- En intervenciones donde se exija Proyecto Técnico realizado por Arquitecto o Arquitecto Técnico, se podrán subvencionar en las mismas cuantías con un máximo de 600 euros.

Se entenderá preceptiva la realización de Proyecto Técnico, cuando para otorgar la correspondiente Licencia Municipal de Obras, se exija por el Ayuntamiento Proyecto Técnico o documento suscrito por técnico competente.

El porcentaje de ayuda otorgada se definirá en función de la demanda de ayudas solicitadas y la disponibilidad económica existente reservada para este tipo de intervenciones.

Abono de las subvenciones.

En general, se abonarán en dos plazos:

- El primer plazo cuando se certifique la ejecución del 50 % de las obras.
- El segundo plazo cuando se certifique el final de las obras.

Las subvenciones serán abonadas por el Ayuntamiento de Jerez.

Documentación a aportar.

Para solicitar la inclusión en el Programa, se deberá aportar la siguiente documentación:

- Solicitud de ayudas a este tipo de rehabilitación.
- Plano de situación de la actuación.
- Estudio Previo con memoria de la actuación, diseño, valoración económica (importe de la actuación, honorarios, licencias, etc) y documento fotográfico del estado actual, realizado por Arquitecto o Arquitecto Técnico, según proceda si la Oficina de Rehabilitación lo estima oportuno en base a garantizar la calidad de la actuación cuando el edificio así lo merezca. Siempre referido a obras de fachada.

Antes de comenzar las obras deberá aportarse:

- Proyecto Técnico debidamente visado y encargo de la dirección de obras a facultativo competente, si así se exigiera por la calidad de la actuación o normativa en vigor.
- Obtener la calificación otorgada por la Oficina de Rehabilitación.
- Solicitud de la Licencia Municipal de Obras.
- Titularidad y situación registral en caso de propietarios o autorización expresa de la propiedad y contrato de arrendamiento en caso de inquilinos.
- Homologación de la empresa constructora
- Comunicación por escrito de la fecha de inicio de las obras.

Finalizada las obras deberá aportarse:

- Justificación de la concesión y abono de la Licencia Municipal de Obras.
- Certificación final de obra emitida por la empresa constructora, con el visto bueno de la Dirección Facultativa si estuviera contratada y el conforme de la Propiedad.
- Justificación de abono de Honorarios Técnicos en caso de existir Proyecto.
- Datos bancarios de la cuenta donde se vaya a transferir la subvención que se conceda.
- Certificado emitido por Jereyssa de estar al corriente de las obligaciones fiscales con la Corporación Municipal.

Ambito de localización

Ambito completo del Area de Rehabilitación Concertada

Administraciones y organismos implicados:

Consejería de Obras Públicas y Transportes
Empresa Pública del Suelo
Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez
Gerencia Municipal de Urbanismo

Programa de Locales Comerciales

Objetivos.

Este Programa tiene por objeto la financiación de la promoción y ejecución de actuaciones de conservación, adecuación y mejora que se realicen en las fachadas de los locales comerciales para adecuarlas a las trazas arquitectónicas de los edificios a los que pertenece.

Se pretende recuperar la composición arquitectónica originaria, restitución de los elementos decorativos desaparecidos, o la eliminación de elementos discordantes con el entorno histórico o ambiental en el que se encuentren situados.

Se contemplan obras de revoco, pintura, recuperación de cantería, sustitución de carpintería y cerrajería, canalones, adecentamiento de escaparates y adecuación de rótulos publicitarios para la rehabilitación de las fachadas de los inmuebles, y en general cualquier mejora en la imagen externa de los establecimientos.

Así como obras encaminadas a dotar de instalaciones de equipos de seguridad y adecuación del interior del local con obras que se ejecuten y justifiquen suficientemente con carácter singular, siempre que al mismo tiempo se contemple la actuación sobre la fachada.

Beneficiarios.

Podrán optar todos los comerciantes ya sean propietarios o inquilinos debidamente autorizados, asociaciones sin ánimo de lucro y pequeñas y medianas empresas, cualesquiera que sea su forma jurídica, que se encuentren ubicadas en el Area de Rehabilitación Concertada, que vayan a realizar dichas obras y obtengan de la Oficina de Rehabilitación del Centro Histórico la calificación de la actuación que promuevan.

Quedan excluidas las entidades financieras.

Requisitos.

Para acogerse al Programa se deberá cumplir las siguientes condiciones.

- Estar ubicado en el Area de Rehabilitación Concertada.
- Actuar sobre la fachada.
- Obtener la calificación otorgada por la Oficina de Rehabilitación.
- Cumplir las Ordenanzas del Centro Histórico y del P.G.M.O.
- Cumplir las determinaciones que establezca la Carta de Colores del Centro Histórico.
- Eliminación de todos aquellos elementos distorsionantes en la fachada tales como cableado, elementos publicitarios fuera de ordenación, maquinaria de aire acondicionado, huecos distorsionantes, etc.
- Las soluciones tanto de diseño como los materiales constructivos mejorarán la integración del local dentro del edificio y de su entorno urbano.
- La entidad solicitante no podrá recibir otras subvenciones a fondo perdido concurrentes para la misma actuación. Sin embargo sí podrán recibir otro tipo de ayudas que supongan bonificación de intereses en préstamos solicitados a Bancos y Cajas de Ahorros para financiar la parte correspondiente a su cofinanciación.

Cuantía de la ayuda.

La cuantía de la ayuda se determinará por la aplicación conjunta o alternativa de los siguientes conceptos:

1.- Un porcentaje máximo a establecer sobre el presupuesto subvencionable.

2.- Una cantidad fija de carácter máximo según el tipo de intervención.

De esta manera, la cuantía de las ayudas queda establecidas de la siguiente manera:

En edificio catalogados en Area de Intervención :

- Hasta el 30 % del Presupuesto de Contrata de las obras, incluido el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) debidamente justificado, con un máximo de 2.000 euros si se realizan obras exclusivamente de adecuación de fachada.

- Hasta el 50 % del Presupuesto de Contrata de las obras, incluido el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) debidamente justificado, con un máximo de 2.500 euros si se realizan obras de adecuación de fachada y además reforma del interior del local.

En edificios con catalogación IE, IG o CA:

- Hasta el 50 % del Presupuesto de Contrata de las obras, incluido el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) debidamente justificado, con un máximo de 2.200 euros si se realizan obras exclusivamente de adecuación de fachada.

- Hasta el 80 % del Presupuesto de Contrata de las obras, incluido el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) debidamente justificado, con un máximo de 2.700 euros si se realizan obras de adecuación de fachada y además reforma del interior del local.

- En intervenciones donde se exija Proyecto Técnico realizado por Arquitecto o Arquitecto Técnico, se podrán subvencionar en las mismas cuantías con un máximo de 600 euros.

Se entenderá preceptiva la realización de Proyecto Técnico, cuando para otorgar la correspondiente Licencia Municipal de Obras, se exija por el Ayuntamiento Proyecto Técnico o documento suscrito por técnico competente.

El porcentaje de ayuda otorgada se definirá en función de la demanda de ayudas solicitadas y la disponibilidad económica existente reservada para este tipo de intervenciones.

Abono de las subvenciones.

En general, se abonarán en dos plazos:

- El primer plazo cuando se certifique la ejecución del 50 % de las obras.
- El segundo plazo cuando se certifique el final de las obras.

Las subvenciones serán abonadas por el Ayuntamiento de Jerez.

Documentación a aportar.

Para solicitar la inclusión en el Programa, se deberá aportar la siguiente documentación:

- Solicitud de ayudas a este tipo de rehabilitación.
- Plano de situación de la actuación.
- Estudio Previo con memoria de la actuación, diseño, valoración económica (importe de la actuación, honorarios, licencias, etc) y documento fotográfico del estado actual, realizado por Arquitecto o Arquitecto Técnico, según proceda si la Oficina de Rehabilitación lo estima oportuno en base a garantizar la calidad de la actuación cuando el edificio así lo merezca o se exija por el Ayuntamiento.

Antes de comenzar las obras deberá aportarse:

- Proyecto Técnico debidamente visado y encargo de la dirección de obras a facultativo competente, si así se exigiera por la calidad de la actuación o normativa en vigor.
- Obtener la calificación otorgada por la Oficina de Rehabilitación.
- Solicitud de la Licencia Municipal de Obras.
- Titularidad y situación registral en caso de propietarios o autorización expresa de la propiedad y contrato de arrendamiento en caso de inquilinos.
- Homologación de la empresa constructora
- Comunicación por escrito de la fecha de inicio de las obras.

Finalizada las obras deberá aportarse:

- Justificación de la concesión y abono de la Licencia Municipal de Obras.
- Certificación final de obra emitida por la empresa constructora, con el visto bueno de la Dirección Facultativa si estuviera contratada y el conforme de la Propiedad.

- Justificación de abono de Honorarios Técnicos en caso de existir Proyecto.
- Datos bancarios de la cuenta donde se vaya a transferir la subvención que se conceda.
- Certificado emitido por Jereyssa de estar al corriente de las obligaciones fiscales con la Corporación Municipal.

Ambito de localización

Ambito completo del Area de Rehabilitación Concertada

Administraciones y organismos implicados:

Consejería de Obras Públicas y Transportes
Empresa Pública del Suelo
Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez
Gerencia Municipal de Urbanismo

Programa de rehabilitación para tratamiento de vigas de madera afectadas de parasitos xilófagos, impermeabilización de cubiertas y desecación de muros con humedad de capilaridad.

Objetivos.

Este Programa tiene por objeto la financiación de la promoción y ejecución de actuaciones de conservación y mejora que precisen efectuar obras para tratar vigas de madera afectadas de parásitos xilófagos, impermeabilización de cubiertas y la desecación de muros afectados por humedades de capilaridad.

Se pretende de esta forma mantener los elementos arquitectónicos y soluciones constructivas originarias que constituyen los forjados de madera, y que se encuentran afectados por la existencia de insectos xilófagos que van deteriorando progresivamente las vigas de madera, pudiendo alcanzar con el tiempo el colapso estructural de éstas.

Plantea este programa la eliminación de todas aquellas causas que originan patologías de humedades por filtraciones en las cubiertas. Su fin es por tanto subvencionar aquellas obras encaminadas a impermeabilizar las cubiertas empleando para ello soluciones constructivas adecuadas que sigan manteniendo la tipología de éstas, no contemplándose por ello todas aquellas otras que, mediante aplicaciones superficiales de elementos distorsionantes (colocación de placas onduladas, láminas asfálticas autoprotegidas, aplicación de pinturas elastoméricas, etc) durante algún tiempo evitan la entrada de agua pero no solucionan en ningún caso el problema. Así como la eliminación al mismo tiempo de cableados y antenas en desuso que brindan un panorama desolador de vistas de la ciudad desde los puntos más altos, reclamando de esta forma intervenciones que ofrezcan una lectura del Centro Histórico como ciudad de perfiles emblemáticos.

Así mismo se trata dar respuesta a los daños producidos por la humedad de capilaridad en los muros de planta baja tales como manchas, desconchones, pérdida de masa, aparición de hongos o estabilidad, aplicando soluciones que interrumpan la ascensión capilar como causa productora de esta patología.

Beneficiarios.

Podrán optar todos los propietarios públicos o privados, Comunidades de Vecinos e inquilinos autorizados, ubicados en el Area de Rehabilitación Concertada que vayan a realizar dichas obras y obtengan de la Oficina de Rehabilitación del Centro Histórico la calificación de la actuación que promuevan.

Requisitos.

Para acogerse al Programa se deberá cumplir las siguientes condiciones.

- Estar ubicado en el Area de Rehabilitación Concertada.
- Realizar intervenciones de tratamientos de protección contra xilófagos en las vigas de madera de los forjados.
- Realizar actuaciones cuyo fin sea la impermeabilización de cubiertas, empleando para ello soluciones constructivas adecuadas que sigan manteniendo la tipología de éstas.
- Realizar intervenciones encaminadas a la eliminación de las causas que producen las humedades de capilaridad en los muros de planta baja.
- Utilizar para ello métodos y técnicas suficientemente experimentados y aplicados por empresas especialistas en su campo, que garanticen un resultado óptimo.
- Obtener la calificación otorgada por la Oficina de Rehabilitación.
- Cumplir las Ordenanzas del Centro Histórico y del P.G.M.O.
- Cumplir las determinaciones que establezca la Carta de Colores del Centro Histórico.
- Eliminación de todos aquellos elementos distorsionantes en la fachada tales como cableado, elementos publicitarios fuera de ordenación, maquinaria de aire acondicionado, huecos distorsionantes, etc.
- Las soluciones tanto de diseño como los materiales constructivos mejorarán la integración de la fachada y de su entorno urbano.
- La entidad solicitante no podrá recibir otras subvenciones a fondo perdido concurrentes para la misma actuación. Sin embargo sí podrán recibir otro tipo de ayudas que supongan bonificación de intereses en préstamos solicitados a Bancos y Cajas de Ahorros para financiar la parte correspondiente a su cofinanciación.

Cuantía de la ayuda.

La cuantía de la ayuda se determinará por la aplicación conjunta o alternativa de los siguientes conceptos:

1.- Un porcentaje máximo a establecer sobre el presupuesto subvencionable.

2.- Una cantidad fija de carácter máximo según el tipo de intervención.

De esta manera, la cuantía de las ayudas queda establecidas de la siguiente manera:

- Para edificios sin catalogación hasta el 15 % del Presupuesto de Contrata de las obras, incluido el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), debidamente justificado, con un máximo de 2.000 euros.

- Para edificios con catalogación hasta el 30 % del Presupuesto de Contrata de las obras, incluido el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) debidamente justificado, con un máximo de 2.500 euros.

- En intervenciones donde se exija Proyecto Técnico realizado por Arquitecto o Arquitecto Técnico, se podrán subvencionar en las mismas cuantías con un máximo de 600 euros.

Se entenderá preceptiva la realización de Proyecto Técnico, cuando para otorgar la correspondiente Licencia Municipal de Obras, se exija por el Ayuntamiento Proyecto Técnico o documento suscrito por técnico competente.

El porcentaje de ayuda otorgada se definirá en función de la demanda de ayudas solicitadas y la disponibilidad económica existente reservada para este tipo de intervenciones.

Abono de las subvenciones.

En general, se abonarán en dos plazos:

- El primer plazo cuando se certifique la ejecución del 50 % de las obras.
- El segundo plazo cuando se certifique el final de las obras.

Las subvenciones serán abonadas por el Ayuntamiento de Jerez.

Documentación a aportar.

Para solicitar la inclusión en el Programa, se deberá aportar la siguiente documentación:

- Solicitud de ayudas a este tipo de rehabilitación.
- Plano de situación de la actuación.
- Estudio Previo con memoria de la actuación, diseño, valoración económica (importe de la actuación, honorarios, licencias, etc) y documento fotográfico del estado actual, realizado por la empresa aplicadora, Arquitecto o Arquitecto Técnico, según proceda dependiendo de las características de la intervención.

Antes de comenzar las obras deberá aportarse:

- Proyecto Técnico debidamente visado y encargo de la dirección de obras a facultativo competente, si así se exigiera por la normativa en vigor.
- Obtener la calificación otorgada por la Oficina de Rehabilitación.
- Solicitud de la Licencia Municipal de Obras.
- Titularidad y situación registral en caso de propietarios o autorización expresa de la propiedad y contrato de arrendamiento en caso de inquilinos.
- Homologación de la empresa constructora
- Comunicación por escrito de la fecha de inicio de las obras.

Finalizada las obras deberá aportarse:

- Justificación de la concesión y abono de la Licencia Municipal de Obras.

- Certificación final de obra emitida por la empresa constructora, con el visto bueno de la Dirección Facultativa si estuviera contratada y el conforme de la Propiedad.
- Justificación de abono de Honorarios Técnicos en caso de existir Proyecto.
- Datos bancarios de la cuenta donde se vaya a transferir la subvención que se conceda.
- Certificado emitido por Jereyssa de estar al corriente de las obligaciones fiscales con la Corporación Municipal.

Ambito de localización

Ambito completo del Area de Rehabilitación Concertada

Administraciones y organismos implicados:

Consejería de Obras Públicas y Transportes
Empresa Pública del Suelo
Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez
Gerencia Municipal de Urbanismo

Programa de adecuación funcional de viviendas

Objetivos.

Este Programa tiene por objeto la financiación de la promoción y ejecución de actuaciones y asistencia técnica destinadas a la mejora de la seguridad y la adecuación funcional básica de las viviendas.

Se pretende de esta forma impulsar un conjunto de medidas tendentes a proporcionar una mayor calidad de la vivienda y a facilitar a las personas afectadas por cualquier tipo de discapacidad orgánica, ya sea permanente o transitoria, mayores e hijos de corta edad, la accesibilidad y utilización de todos los medios disponibles en su habitat.

Se plantea actuar a través de dos apartados: el primero desde la promoción de viviendas adaptadas de nueva planta o rehabilitación integral de edificios de viviendas, y el segundo, desde la adaptación o adecuación funcional de viviendas ya existentes.

Se trata en definitiva de preparar las viviendas para el futuro, en el convencimiento de que cuando alcancemos una edad en la que los parámetros de diseño que hoy manejamos se conviertan en ineficaces, y por tanto inservibles para el desarrollo de las actividades cotidianas de la vida, o bien padezcamos alguna incapacidad o invalidez temporal o permanente que impida o dificulte el normal desenvolvimiento por la existencia de barreras y obstáculos físicos, podamos mediante pequeñas modificaciones en nuestras viviendas salvar esos inconvenientes y aproximarnos a los parámetros que determinan las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

Serán objeto de este Programa, las siguientes intervenciones:

- Mejora de la seguridad y adaptación de las instalación eléctrica a la normativa vigente y a las necesidades funcionales del solicitante.
- Instalación de alumbrado conmutado en el dormitorio u otro espacio de la vivienda que así lo requiera para su utilización por el solicitante.
- Mejora de la seguridad y adecuación de la instalación de gas a la normativa vigente y a las necesidades funcionales del solicitante, así como la dotación de elementos de fácil y segura manipulación.
- Adecuación del ancho de puertas.
- En los cuartos de baño, instalación de suelo antideslizante, instalación de apoyos y asideros y adecuación de los sanitarios y grifería a las necesidades del usuario solicitante.
- Aumento del ancho libre de pasillos.
- Colocación de pasamanos en los pasillos.
- Instalación de salvaescalera mecánico en viviendas de dos plantas.
- Preinstalación de hueco de ascensor.

Beneficiarios.

Podrán optar todos los promotores y propietarios públicos o privados, Comunidades de Vecinos e inquilinos autorizados, ubicados en el Area de Rehabilitación Concertada que vayan a realizar dichas obras y obtengan de la Oficina de Rehabilitación del Centro Histórico la calificación de la actuación que promuevan.

Requisitos generales.

Para acogerse al Programa se deberá cumplir las siguientes condiciones.

- Estar ubicado en el Area de Rehabilitación Concertada.
- Realizar alguna de las intervenciones contempladas en el Programa.
- Cumplir con los requisitos o parámetros técnicos impuestos por el Programa.
- Obtener la calificación otorgada por la Oficina de Rehabilitación.
- Cumplir las Ordenanzas del Centro Histórico y del P.G.M.O.
- La entidad solicitante no podrá recibir otras subvenciones a fondo perdido concurrentes para la misma actuación. Sin embargo sí podrán recibir otro tipo de ayudas que supongan bonificación de intereses en préstamos solicitados a Bancos y Cajas de Ahorros para financiar la parte correspondiente a su cofinanciación.

Requisitos o parámetros técnicos a cumplir.

1. En viviendas de nueva promoción o rehabilitación integral de edificios de viviendas.

A) Respecto a espacios exteriores e instalaciones y dotaciones comunitarias:

- Deberán cumplir con lo establecido en el Decreto 72/1992 de 5 de mayo por el que se regulan las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas.

B) Respecto a las viviendas adaptadas:

- Las puertas de acceso a la vivienda y a todas las estancias incluidas baños y aseos tendrán una anchura mínima de 0.825 m, pudiéndose abrirse y maniobrarse con una sola mano.
- Los pasillos no serán inferiores a 1.10 m, teniendo en los recibidores y distribuidores unas medidas que permita inscribir un círculo de 1.20 m de diámetro libre de todo obstáculo.
- Los mecanismos eléctricos y herrajes de las puertas deberán posibilitar su manipulación por personas con deficiente movilidad, prohibiéndose específicamente los de accionamiento rotatorio y los pomos redondos respectivamente.
- Dispondrá de plato de ducha con superficie mínima de 0.81 m² en al menos uno de los cuartos de baño, disponiendo de un espacio libre donde pueda inscribirse un círculo de 1.20 m, pudiendo en este caso prescindir del bidet.
- Será posible acceder frontalmente al lavabo y lateralmente a la ducha e inodoro disponiendo de un espacio libre de una anchura mínima de 70 cm.
- La grifería tanto de cocina como de cuartos de baño deberá ser monomando y la cisterna tendrá un sistema de descarga que permita ser utilizada por personas con dificultad en miembros superiores.
- En el caso de promociones de nueva planta o rehabilitación integral de edificios, se realizará una reserva de viviendas adaptadas del 50 % del total de viviendas obtenidas en la promoción, dentro de las cuales, quedarán contabilizadas aquellas destinadas a personas con minusvalías que por aplicación del Decreto 72/1992 de 5 de mayo por el que se regulan las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas, hallan resultado.

2. Adaptación o adecuación funcional de viviendas ya existentes.

- Todas aquellas intervenciones contempladas por el Programa que implique obras respecto a las cuales existan específicamente parámetros de diseños prescritos en el apartado 1.B, deberán aplicarse.

No se obliga de esta manera cumplir con todas las especificaciones de diseño, salvo las relacionadas con las intervenciones solicitadas.

Cuantía de la ayuda.

La cuantía de la ayuda se determinará por la aplicación conjunta o alternativa de los siguientes conceptos:

1.- Un porcentaje máximo a establecer sobre el presupuesto subvencionable.

2.- Una cantidad fija de carácter máximo.

De esta manera, la cuantía de la ayuda queda establecida de la siguiente manera:

- Hasta el 70 % del Presupuesto de Contrata de las obras, incluido el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) debidamente justificado, con un máximo de 1.800 euros.

- En intervenciones donde se exija Proyecto Técnico realizado por Arquitecto o Arquitecto Técnico, se podrán subvencionar en la misma cuantía con un máximo de 600 euros.

Se entenderá preceptiva la realización de Proyecto Técnico, cuando para otorgar la correspondiente Licencia Municipal de Obras, se exija por el Ayuntamiento Proyecto Técnico o documento suscrito por técnico competente.

El porcentaje de ayuda otorgada se definirá en función de la demanda de ayudas solicitadas y la disponibilidad económica existente reservada para este tipo de intervenciones.

Abono de las subvenciones.

En general, se abonarán en dos plazos:

- El primer plazo cuando se certifique la ejecución del 50 % de las obras.
- El segundo plazo cuando se certifique el final de las obras.

Las subvenciones serán abonadas por el Ayuntamiento de Jerez.

Documentación a aportar.

Para solicitar la inclusión en el Programa, se deberá aportar la siguiente documentación:

- Solicitud de ayudas a este tipo de rehabilitación.
- Plano de situación de la actuación.
- Estudio Previo con memoria de la actuación, diseño, valoración económica (importe de la actuación, honorarios, licencias, etc) y documento fotográfico del estado actual, realizado por la empresa constructora, Arquitecto o Arquitecto Técnico, según proceda dependiendo de las características de la intervención.

Antes de comenzar las obras deberá aportarse:

- Proyecto Técnico debidamente visado y encargo de la dirección de obras a facultativo competente, si así se exigiera por la normativa en vigor.
- Obtener la calificación otorgada por la Oficina de Rehabilitación.
- Solicitud de la Licencia Municipal de Obras.
- Titularidad y situación registral en caso de propietarios o autorización expresa de la propiedad y contrato de arrendamiento en caso de inquilinos.
- Homologación de la empresa constructora
- Comunicación por escrito de la fecha de inicio de las obras.

Finalizada las obras deberá aportarse:

- Justificación de la concesión y abono de la Licencia Municipal de Obras.
- Certificación final de obra emitida por la empresa constructora, con el visto bueno de la Dirección Facultativa si estuviera contratada y el conforme de la Propiedad.
- Justificación de abono de Honorarios Técnicos en caso de existir Proyecto.
- Datos bancarios de la cuenta donde se vaya a transferir la subvención que se conceda.
- Certificado emitido por Jereyssa de estar al corriente de las obligaciones fiscales con la Corporación Municipal.

Ambito de localización

Ambito completo del Area de Rehabilitación Concertada

Administraciones y organismos implicados:

Consejería de Obras Públicas y Transportes
Empresa Pública del Suelo
Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez
Gerencia Municipal de Urbanismo

Plan para el fomento de la rehabilitación arquitectónica sostenible

Elaboración de plan estratégico y de directrices destinado a la recuperación y reciclaje de elementos arquitectónicos y de soluciones constructivas utilizadas antiguamente y ya en desuso que nos permita un ahorro de energía y esfuerzos. La medida pasa por una concienciación y la capacitación técnica de los agentes que intervienen en el proceso de rehabilitación arquitectónica.

Este plan estratégico se desarrollará a través de cinco proyectos específicos, los cuales enumeramos a continuación:

1. Estudio, investigación y recuperación de tipologías tradicionales, sistemas constructivos y materiales de carácter sostenible.

Su objetivo es fomentar la investigación destinada a la elaboración de un estudio cuyo fin sea la profundización en el conocimiento de tipologías edificatorias tradicionales y de los sistemas constructivos característicos de la arquitectura popular de nuestra zona lo que nos permitirá utilizar tipologías y sistemas constructivos con gran eficiencia energética pues se adaptan a condiciones climáticas de la zona, recuperación de materiales reciclables para reutilización de los mismos, disminución del volumen de residuos que se producen en obras y, por último, el ahorro en la producción de nuevos materiales.

Establecimiento de parámetros destinados a definir el concepto de rehabilitación sostenible al objeto de que las obras a ejecutar con estos parámetros reciban un tratamiento diferenciado y puedan ser objeto de ayudas, subvenciones, bonificaciones, excenciones fiscales, etc.

Como último paso, sería preciso una difusión general del estudio y un proceso de concienciación de profesionales y colectivos implicados en la medida para una correcta puesta en marcha.

Reseñamos la importancia de la implantación de dicho plan proporcionará un considerable ahorro de energía para la producción de nuevos materiales de construcción.
Llevará aparejado una disminución del acceso de maquinaria pesada, vehículos de toda índole, con consiguiente ahorro energético y, en general, detendrá proceso de degradación del entorno físico

2. Plan de difusión y fomento del empleo de técnicas de rehabilitación sostenible.

Realización de una campaña informativa y de divulgación pública destinada a la concienciación de agentes y colectivos de la construcción que puedan verse afectados por la aplicación de las medidas y las consecuencias extraídas del estudio y la investigación sobre las tipologías tradicionales, sistemas constructivos y recuperación y reutilización de materiales.

Cursos de formación para agentes y colectivos de la construcción que puedan verse afectados para aplicación de las medidas impartidos por especialistas.

Medidas destinadas a animar a usuarios de fincas a una recuperación de edificios tradicionales utilizando este tipo de “construcción verde”.

La medida va destinada a una concienciación del colectivo relacionado con la rehabilitación de inmuebles de interés tipológico y cultural de nuestra ciudad y a sus usuarios

3. Centro de tratamiento y reciclaje de materiales tradicionales

Se trata de la creación de un centro de gestión y titularidad municipal destinado a la recogida y tratamiento para posterior reciclaje y reutilización de materiales proveniente de derribos selectivos realizados por personal cualificado. El personal se formará en base un programa de capacitación.

En principio se utilizará una nave o antiguo casco de bodega que presente una superficie apropiada para la clasificación y almacenaje de los materiales.

El Centro sería lugar donde se pusiesen en práctica las conclusiones extraídas en el estudio objeto del proyecto 1 destinadas a la recuperación de edificios tradicionales mediante sistemas de rehabilitación sostenible destinado a un tipo de “construcción verde”

4. Plan de ayudas a la constitución de cooperativas de desempleados para ejecución de derribos selectivos y recuperación de materiales reciclables o reutilizables.

Programa de ayudas para la constitución de cooperativas de personas desempleadas que, tras un proceso de formación en temas específicos de ejecución programada de derribos, recuperación y reciclaje de elementos arquitectónicos, conocimiento de las capacidades y posibilidades de los materiales tradicionales, estén interesados en constitución de sociedades cooperativas laborales.

Subvenciones institucionales para la constitución de cooperativas.

5. Programa de formación en rehabilitación sostenible.

A través de este proyecto se contempla la formación, y posterior práctica profesional en obra, de 60 jóvenes desempleados, en grupos de 30 alumnos cada 18 meses de formación, procedentes de la zona de actuación y que hayan sufrido el fracaso escolar o la salida de la formación reglada.

El objeto de su formación sería la construcción y rehabilitación de edificios singulares de la zona de actuación, teniendo como peculiaridad que su programa formativo se centraría en lo que denominamos "rehabilitación sostenible", es decir se trataría de recuperar urbanísticamente los edificios objeto de la actuación pero ante todo tratando de recuperar la mayor parte de los elementos constructivos originales y evitando la incorporación de elementos no tradicionales tanto en las técnicas como en los propios elementos.

Objetivos finales.

Recuperación de tipologías tradicionales, sistemas constructivos y materiales de carácter sostenible.
Disminución de vertidos de materiales procedentes de deshechos de la construcción al medio ambiente.
Recuperación de elementos y materiales de los edificios originales
Cualificación de los agentes implicados en el proceso edificatorio
Mejora eficiencia energética en la construcción
Ahorro energético
Aumento del empleo
Inserción laboral de jóvenes desempleados

Objetivos intermedios:

Concienciación entre los profesionales afectados de la necesidad del reciclaje de materiales.
Difusión a colectivos interesados de sistemas constructivos y tipologías tradicionales.
Difusión para puesta en práctica de técnicas de investigación llevadas a cabo por los estudios
Formación de un colectivo de jóvenes desempleados

Objetivos inmediatos:

Recuperación y puesta en uso de materiales recuperados procedentes de rehabilitaciones.
Formación de desempleados en temas de especialización en recuperación y reutilización de materiales reciclables.
Elaboración de estudios de investigación
Creación de empleo entre colectivos desfavorecidos
Definición de un programa formativo

Ambito de localización

Ambito completo del Area de Rehabilitación Concertada

Administraciones y organismos implicados:

Consejería de Obras Públicas y Transportes
Empresa Pública del Suelo
Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez
Gerencia Municipal de Urbanismo
Oficina de Gestión del ARC
Asociación de Promotores y Constructores
Colegios Profesionales de Arquitectos y Arquitectos Técnicos y Aparejadores
E.T.S. de Arquitectura
Delegación de Medio Ambiente
Instituto de Promoción y Desarrollo de la Ciudad

Ordenanzas Municipales Reguladora de ayuda a la rehabilitación de edificios.

Programa destinado a la redacción de las Ordenanzas Municipales Reguladoras de ayuda a la rehabilitación de edificios.

Estas Ordenanzas tendrán por objeto la regulación de las Ayudas Económicas que puedan otorgarse a personas físicas y jurídicas, de naturaleza pública o privada, destinadas a fomentar la recuperación urbana del Centro Histórico de la ciudad de Jerez de la Frontera y las acciones municipales tendentes a la mejora y adecuación de la habitabilidad de los edificios y viviendas.

A los efectos de la futura Ordenanza, las actuaciones en materia de ayudas a la rehabilitación tendrán las siguientes finalidades:

- Actuaciones de rehabilitación en edificios que mejoren las condiciones de las viviendas ,tanto de su elementos comunes como privativos.
- Actuaciones de rehabilitación en edificios de interés arquitectónico, histórico o ambiental.
- Actuaciones municipales tendentes al realojo de usuarios y moradores de viviendas en los programas de Infravivienda y otras necesidades sociales.
- Actuaciones de Adecuación Arquitectónica.
- Otras actuaciones que, dirigidas al fomento de la recuperación urbana, puedan acordarse por el Pleno del Ayuntamiento de Jerez y a las que se aplique el procedimiento previsto en esta norma.

Las Ayudas económicas estará dirigidas a subvencionar las obras y la realización de los Proyectos Técnicos de rehabilitación, conservación, mejora o reestructuración de los edificios o viviendas, con excepción de las actuaciones de obra nueva.

La Ordenanza establecerá una serie de prioridades para la consecución de los objetivos que son necesarios implementar y son los siguientes :

a.- Primar las actuaciones Integrales de rehabilitación de edificios, con el objetivo de crear un parque de viviendas mejorando las condiciones de hábitat de las mismas.

b.- La recuperación y rehabilitación de edificios Catalogados ó de Interés Arquitectónico

c.- La recuperación Urbana de Áreas degradadas.

d.- Dirigir las ayudas a colectivos más desfavorecidos.

En las Ordenanzas se recogerán además como programa específico el ARC, a fin de poder confluir las políticas de la Consejería y las Municipales en una única estrategia común.

Anualmente en los presupuestos Municipales se determinará la aportación económica específica presupuestaria a fin de dotar a este Instrumento de la financiación necesaria para desarrollar las políticas de rehabilitación.

Objetivos

- Rehabilitación de Edificios degradados.
- Creación de un parque de viviendas de alquiler.
- Mantener a la población actual.
- Recuperación de edificios con tipologías de interés. Edificios catalogados.
- Nuevos Programas de usos y funcionales adaptados a las necesidades de los colectivos.
- Implicar a los propietarios en estas actuaciones.
- Oferta de préstamos blandos a través de entidades financieras.
- Combinar las ayudas de Autonómica con otras subvenciones Municipales, Estatales y Europeas.
- Convenios con privados Edificios Concertados a fin de obtener un parque de viviendas para el alquiler a precios competitivos.

Ámbito de Localización.

Ámbito completo del Centro Histórico

Administraciones y organismos implicados, privados.

Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez
Gerencia Municipal de Urbanismo
Excmo Ayuntamiento.
Entidades Financieras.
Privados.

6.2. ACTUACIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO

Estas actuaciones trataran recuperar los espacios públicos sin construir, espacios en los que es necesaria su puesta en valor como zonas de ocio y esparcimiento de la población. Para ello, además de reurbanizarlos siguiendo criterios de ACCESIBILIDAD, se incide en la mejora del PAISAJE URBANO imprescindibles en la percepción positiva de la zona, contribuyéndose a la potenciación del patrimonio histórico que "esconde" nuestro Centro Histórico.

Las actuaciones se estructuran a través de ejes que responden a una ubicación concreta dentro del recinto del ARC, o a una morfología o problemática común. Se trata en definitiva de conseguir una CONCATENACIÓN DE ESPACIOS ACCESIBLES a partir de "zonas vivas" hasta llegar al corazón de lo degradado, con recuperación del carácter aglutinador que históricamente han tenido los espacios públicos en la ciudad mediterránea (el ágora, lugar de la colectividad).

De esta manera, se definen dos ejes principales circulatorios a nivel rodado y peatonal, denominados "Viario Estructural", que vertebran la trama parcelaria constreñida del ARC, y que están constituidos por:

- Eje formado por las calles Ancha – Muro – Merced y su prolongación por la Ronda del Caracol bordeando el Centro Histórico, que actúa como nexo de unión entre el arrabal de Santiago y la ciudad intramuros. Zonas que mantienen en común la problemática social, económica, urbanística y general degradación que se ha detectado a lo largo del análisis realizado.

- Eje formado por las calles Padre Luis Bellido - José Luis Díez – Plaza del Arroyo – Plaza Plateros – Tornería. Enlaza también dos antiguas puertas de la ciudad, la de Sevilla y el Arco del Arroyo, y su génesis esta ligada a la vaguada que se forma en la parte más meridional del eje y al arroyo que por ella discurría. Mayor sentido, como eje, tiene su parte norte, que enlaza la Puerta de Sevilla con la de Plateros y la de la Asunción bordeando la Judería. Este eje actúa como límite entre la ciudad "viva" de la zona sureste y la ciudad que va "muriendo" de la vertiente noroeste.

Transversalmente a éstos, se definen otros cuatro secundarios caracterizados por su especial estrechez y por estar jalonados de gran número de pequeños ensanches o plazas. Estos ejes permiten una permeabilidad hasta cierto punto limitada dado el carácter de origen musulmán que posee la trama viaria del recinto amurallado.

Estos ejes son los siguientes:

- Eje formado por la calle Francos, que partiendo de la Puerta de Santiago, se dirige en dirección sureste hacia la Puerta Real, finalizando como eje en la Plza Plateros. Es quizás el eje con mayor sentido de relación en la ciudad histórica, pero difícilmente se puede considerar que vertebre espacios o hitos significativos, salvo el enlace que hace entre puertas opuestas del muro.

- Eje que saliendo de la Plaza plateros, discurre por la Calle El Carmen. Juana de Dios Lacoste, Santa María de Gracia, Liebre a desembocar a la Plaza del Mercado.

- Eje constituido por Calle Barranco, Plaza Belén, Calle Cabeza, plaza del Mercado y calle Cordobeses: eje viario que comunica el interior con la zona noroeste del Conjunto Histórico (zona de San Lucas y Justicia); tiene una significativa intensidad del tráfico aunque mucho menor que la anterior, tanto rodado como peatonal

- Eje formado por la Calle Espíritu Santo y San Ildefonso: Une el segundo vial principal descrito con la zona de la Plaza del Mercado y la de la Puerta de Rota, también en orientación Sudeste-Noroeste.

Se actuará desde esta retícula definida, desde fuera hacia dentro, dando fachada a la ciudad intramuros en un plan consistente en la mejora de los aspectos perceptivos estéticos exteriores y corrección de patologías del paisaje urbano.

Al mismo tiempo se definen una serie de espacios públicos y entornos monumentales en los que la rehabilitación consistirán en la mejora del aspecto estético y la consecución de medidas de seguridad destinadas a la dignificación, al adecentamiento de los edificios, consolidación de los elementos ornamentales y mejora de su contexto urbano, incrementando de esta manera su valor paisajístico y permitir su inclusión en rutas turísticas destinadas al conocimiento del patrimonio histórico de la ciudad.

Se realizarán así mismo actuaciones de mejora y puesta en valor en puntos de penetraciones al recinto amurallado.

Los espacios públicos y entornos monumentales así delimitados, son los siguientes:

- Entorno de la Iglesia Catedral del Salvador.
- Entorno de la Iglesia de San Marcos.
- Espacio público de la Plaza Salvador Allende.
- Espacio público de la Plaza Peones.
- Entorno de la Iglesia de San Juan de los Caballeros.
- Entorno de la Iglesia de San Mateo.
- Entorno de la Iglesia de Santiago.
- Entorno del Conjunto del Alcázar y Cuartel de San Agustín.

Objetivos finales.

Creación de una red de espacios públicos asumida e integrada en la vida cotidiana de la ciudad
Mantenimiento y recuperación del patrimonio cultural.
Creación de nuevas rutas de interés turístico
Promoción de imagen para aumento de oportunidades de empleo en la zona

Objetivos intermedios:

Mejoras puntuales de los espacios público que sirven a los distintos barrios del ámbito del ARC.
Potenciación turística de la ciudad de Jerez
Programas de formación de guías turísticos para rutas

Objetivos inmediatos:

Frenar el impacto negativo en la percepción del ámbito del ARC
Dotar de mobiliario urbano zonas deficitarias
Difusión del patrimonio cultural de la ciudad
Desarrollo turístico de la ciudad

Ambito de localización

Ambito completo del Area de Rehabilitación Concertada

Administraciones y organismos implicados:

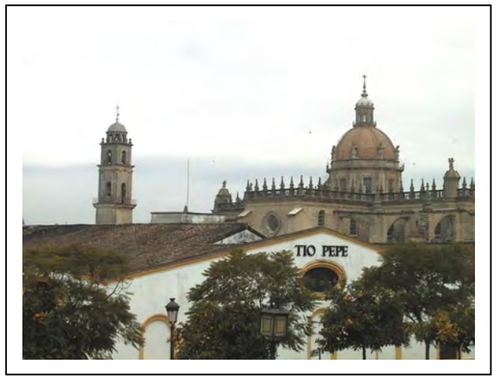
Consejería de Obras Públicas y Transportes
Empresa Pública del Suelo
Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez

Gerencia Municipal de Urbanismo
Delegación de Medio Ambiente
Instituto de Promoción y Desarrollo de la Ciudad

ESPACIOS PUBLICOS Y ENTORNOS MONUMENTALES

1. PLAZA DE SAN MARCOS

2. PLAZA DE LA ENCARNACIÓN ENTORNO CATEDRAL EL SALVADOR



3. PLAZA PEONES

4. SAN JUAN DE LOS CABALLEROS

ESPACIOS PUBLICOS Y ENTORNOS MONUMENTALES

5. CUARTEL DE SAN AGUSTÍN Y CONJUNTO DEL ALCAZAR

6. IGLESIA DE SANTIAGO

6. PLAZA SALVADOR ALLENDE

I8. GLESIA DE SAN MATEO

Limitación de la incidencia del vehículo privado en la zona

Debido a la morfología urbana del Centro Histórico de Jerez, el viario es incapaz de albergar aparcamientos de una manera racional y desahogada, debido a que la estructura urbana del centro por su estrechez no es compatible con el coche. Aún así muchas de sus calles, ensanches y plazas están hoy invadidas por este vehículo.

Se trata de tender a minimizar el impacto perceptivo y de invasión desmedida que se produce sobre el espacio urbano, espacio que ha de estar preferentemente encaminado a su disfrute por el ciudadano de a pie. La reducción de la presencia de vehículos en plazas y calles mejorará su accesibilidad para colectivos de minusválidos y para los casos de transportes con carritos (niños pequeños, compra, etc...), así como la reducción de la emisión de gases contaminantes y ruidos en el transporte.

Así mismo se potenciarán otros medios de transporte, como el público y la bicicleta.

Para ello se plantean la realización de proyectos específicos que permitirán alcanzar estos objetivos.

1. Creación de tres nuevos aparcamientos subterráneos en el Centro Histórico.

Se plantea la creación de tres aparcamientos subterráneos estratégicamente situados en puntos a los que son fáciles de acceder con el coche y que quedan prácticamente en los límites del ARC, cubriendo de esta forma toda el área y evitando de esta manera la penetración de los vehículos dentro del Centro Histórico.

Estos tres aparcamientos estarán situado en la Plaza de Santiago, Plaza Salvador Allende y Plaza de Arroyo, todos ellos enclaves estratégicos pues se localizan en los ejes principales de penetración que dan acceso al Centro Histórico, lo que permitirá al ciudadano acceder con el vehículo hasta un punto de fácil acceso, a partir del cual podrá dirigirse andando a cualquier destino dentro del Centro Histórico.

Se prevé que estos aparcamientos subterráneos distribuidos en dos plantas alberguen respectivamente alrededor de 300, 120 y 200 plazas.

2. Instalación de pilonas móviles inteligentes para limitar la circulación en determinadas áreas sólo para residentes y propietarios de aparcamientos

Se pretende la restricción de vías a la circulación general mediante pilonas retráctiles accionadas a distancia. Estas calles sólo serán accesibles para vehículos de residentes y de propietarios de aparcamientos, así como para el transporte público y de emergencia.

Se amplía así la red de calles de utilización mixta peatonal-rodado.

Para el acceso a una plaza pública en propiedad el interesado deberá justificarse el carácter imprescindible de su vehículo para el desempeño de su trabajo en el ámbito del centro histórico.

Este método no es nuevo en el ámbito de actuación. Se entiende como ampliación de la medida a otras calles en las que se ve necesario su instalación.

3. Adaptación de cascos de bodegas sin uso, para aparcamiento de residentes y no residentes que trabajen en el centro

Debido a la morfología urbana del Centro Histórico de Jerez, el viario es incapaz de albergar aparcamientos de una manera racional y desahogada. Ante este problema, y aprovechando la existencia de cascos de bodegas que han quedado sin uso en toda la zona, se pretende ponerlas en valor mediante su utilización como aparcamientos. La propia configuración arquitectónica de la bodega jerezana se ajusta perfectamente al uso, con una distancia entre pilares que se amolda a la modulación de las plazas de aparcamiento. De esta manera se mantiene en uso la bodega, uno de los rasgos culturales y patrimoniales que definen Jerez.

Para el acceso a una plaza pública en propiedad el interesado deberá justificarse el carácter imprescindible de su vehículo para el desempeño de su trabajo en el ámbito del centro histórico.

Esta medida tiene la bondad de saber aprovechar los recursos existentes en la zona (cascos de bodegas) para responder a problemas internos planteados (necesidad de aparcamientos). Se recuperan cascos de bodegas, caracterizadores del paisaje urbano del Centro Histórico de Jerez, y se libera de vehículos los espacios públicos sin posibilidad de uso por parte de los residentes.

4. Promoción del uso de la bicicleta como medio de transporte de acceso al centro de la ciudad

La actuación incluye todos los pasos para conseguir el fomento del uso de la bicicleta para el acceso al Centro Histórico, hoy por hoy prácticamente inexistente.

Se realizarán campañas de difusión y fomento de este vehículo y su beneficio para la ciudad entre escolares y demás colectivos.

La dotación de aparcamientos de bicicletas se realizará en sitios de gran afluencia de público, además de fomentar otros destinos potenciados por el ARC. Algunos irán ubicados en las bodegas adaptadas tanto para espacios libres cubiertos como para aparcamientos de vehículos. Ambos tipos de recintos tienen la ventaja de estar vigilados.

Objetivos finales.

Lograr un equilibrio razonable del uso del vehículo privado en el centro histórico con respecto a otros medios de transporte alternativos, que deberán ser preponderantes.

Recuperación de espacios públicos usados como plazas de aparcamientos.

Objetivos intermedios:

Fomentar el uso de las alternativas que se ofrecen a estas limitaciones: uso de aparcamientos recién creados o existentes, bicicleta, autobús, redes peatonales.

Objetivos inmediatos:

Rehabilitación y puesta en uso de cascos de bodegas
Instalación de primeros aparcamientos de bicis.
Campañas de fomento continuado de la utilización de la bicicleta en la zona ARC

Ambito de localización

Ambito completo del Area de Rehabilitación Concertada

Administraciones y organismos implicados:

Gerencia Municipal de Urbanismo
Instituto de Promoción y Desarrollo de la Ciudad
Delegación de Infraestructuras y Transportes

Plan integral de recogida selectiva de residuos sólidos

La medida irá destinada a la retirada selectiva de los residuos sólidos urbanos, la colocación de contenedores subterráneos en viarios y espacios públicos y, cuando sea inviable la recogida mediante vehículos de tracción mecánica por las características del trazado recogida neumática.

Colocación de papeleras de diseño adecuado que mejoren condiciones estéticas y ambientales del centro histórico

Se diseñan dos proyectos específicos para llevar a cabo esta medida:

1. Instalación de contenedores subterráneos para la recogida selectiva de residuos sólidos urbanos

Se trata de instalación de contenedores subterráneos para la recogida selectiva de los residuos sólidos producidos por la población residente en el centro histórico destinados a la mejora de condiciones estéticas y ambientales de la zona.

2. Dotación de un suficiente parque de papeleras de diseño adecuado para su implantación sistemática en el centro histórico
Se trata de la dotación por todos los trazados de calles y espacios públicos de una cantidad suficiente de papeleras de diseño acorde con la realidad estética del centro histórico

Objetivos finales.

Mejora de condiciones estéticas y ambientales del centro histórico
Recogida selectiva de residuos sólidos

Objetivos intermedios:

Formación y difusión entre la población de la utilización correcta de sistemas de recogida
Campaña informativa sobre clasificación de residuos sólidos
Disminución problemas con animales, olores, mejora temas sanitarios
Recorridos peatonales y espacios públicos dotados de mobiliario urbano apropiado

Objetivos inmediatos:

Instalación de sistemas de recogida de residuos sólidos selectivos y subterráneos
Instalación de papeleras en trazados y espacios públicos

Ambito de localización

Ambito completo del Area de Rehabilitación Concertada

Administraciones y organismos implicados:

Gerencia Municipal de Urbanismo
Delegación de Medio Ambiente
AJEMSA

Programa Regional de Espacios Públicos (PREP)

Tiene como objetivo central el de contribuir a la mejora de la calidad ambiental de las ciudades andaluzas y de su estructura urbana, a través de intervenciones en espacios libres de uso público que incrementen la oferta o mejoren la dotación de dichos espacios.

El Programa Regional se concibe, sobre todo, como un instrumento de apoyo a la política de ejecución del planeamiento urbanístico y territorial de la Comunidad Autónoma y se llevará a cabo por la Consejería de Obras Públicas y Transportes en cooperación con los Ayuntamientos y otros organismos públicos implicados.

El nuevo programa se adscribe a la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que será el órgano encargado de su desarrollo, financiación y control y será ejecutado por la Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA).

El Programa comprende los siguientes tipos de actuaciones:

a) De **espacios públicos** que, a su vez, está integrado por las siguientes modalidades:

- **Actuaciones urbanas singulares** que cooperan en el desarrollo de programas específicos de intervención en Centros Históricos o en ámbitos urbanos de especial fragilidad medioambiental.

- **Actuaciones metropolitanas o supramunicipales** que desarrollan el Sistema Verde o de Espacios Libres de ámbitos metropolitanos o de carácter supralocal, valorados a nivel regional por su interés dotacional, cultural o medioambiental.

b) De **actividades complementarias**, que comprende aquellas acciones que tienen por objeto favorecer la selección de actuaciones así como potenciar el conocimiento de los espacios públicos de Andalucía, con la difusión y la formación técnica en esta materia.

Ambos tipos buscan, además, la complementariedad de sus objetivos territoriales y urbanísticos con otros programas de la Consejería de Obras Públicas y Transportes y de la Comunidad Autónoma en esta materia.

Las actuaciones pueden comprender una o varias **acciones**, entendiendo por tal, a los efectos del presente Programa, toda intervención unitaria de inversión y gestión, que permita su programación, aprobación, ejecución y liquidación de forma autónoma e independiente.

Propuesta de actuación

De las reuniones mantenidas con la Dirección General de Arquitectura y Vivienda y la de Ordenación del Territorio y Urbanismo, existe en un principio un compromiso, de realizar una inversión de 2.404.048 euros para actuaciones de mejora en los entornos de la Catedral y del Alcázar.

Además de estas actuaciones, con el desarrollo del Area, se estima viable, la actuación en otros entornos monumentales.

6.3. INTERVENCIÓN EN LA ACCIÓN SOCIAL.

Dentro de la acción social a desarrollar en el ARC nos encontramos con posibles actuaciones a plantear por distintos agentes públicos, como son las diferentes delegaciones municipales que han trabajado para el programa, aportado sus iniciativas de trabajo para el mismo, con una intervención directa en el área de actuación.

A continuación se exponen los proyectos a desarrollar desde las distintas Delegaciones:

6.3.1. PROYECTOS DE INTERVENCIÓN SOCIAL.

Análisis y diagnóstico social del ARC:

Para poder realizar una intervención adecuada desde todos los ámbitos de actuación, es imprescindible obtener un diagnóstico de la zona, en el que afloren datos socioeconómicos sobre educación, formación, ocupación, vivienda, economía, problemática de marginación, exclusión o desventaja social, etc. En función de ello se orientarán y se realizarán diferentes intervenciones, acciones y proyectos concretos, además de los que ya se prevén.

Delegación participante: Bienestar Social

Objetivos:

- Recoger información sobre las características poblacionales de la zona
- Detectar las carencias de hábitat e individuales / familiares de los entrevistados
- Recabar información sobre la situación socioeconómica de los residentes
- Recabar información sobre la situación socioeducativa de los residentes
- Recabar información sobre la situación de posible exclusión social o marginación de la zona
- Analizar los datos sobre las necesidades demandadas y observadas
- Valorar la problemática de los distintos sectores de la población
- Fomentar las potencialidades de la población para desarrollarlas
- Realizar un diagnóstico de intervención con los datos recogidos

Rehabilitación de edificio para Centro Cívico Integral:

Rehabilitación y puesta en uso de un edificio, de titularidad y gestión municipal, que propicie e impulse un modelo de Centro Cívico Integral, que englobe todas las actuaciones que se planteen realizar y desarrollar en la zona desde las instancias municipales.
Se dotará al edificio de distintas salas destinadas a exposiciones, conferencias, cursos…; despachos para gestión y administración, así como pequeñas aulas y zonas para trato más puntual y personalizado.

Será un centro destinado, en todo momento, a desarrollar estrategias de trabajo social, a polarizar la actividad cultural, de formación puntual y continua, así como, favorecer la integración social de colectivos marginados y / o desprotegidos de la población residente.

Delegación participante: Bienestar Social

Objetivos:

- Rehabilitar un edificio de interés tipológico
- Recuperar y dar uso al patrimonio municipal
- Detectar problemas de la población
- Constituir unidades de trabajo social y realizar seguimientos
- Generar un lugar que sirva de impulsador de la rehabilitación social del área.
- Reactivar la cultura y la formación de la zona con especial incidencia en la población femenina
- Apoyar la integración de comunidades y minorías étnicas marginadas y / o desprotegidas al medio social del área

Programa de ayudas y subvenciones a entidades y organizaciones que trabajan con colectivos desfavorecidos y marginados en su mejora y promoción.

Este programa persigue el aprovechamiento de la infraestructura existente en entidades y organizaciones dedicadas a colectivos marginados. Muchos de estos tienen ya en marcha programas interesantes, que convendría potenciar o ampliar. De esta forma se consigue activar una serie de programas y proyectos SOSTENIBLES en el tiempo, y con una gran EFICIENCIA, por estar en funcionamiento la organización y el material humano para desarrollarlos.

Entre los proyectos a apoyar, se encuentran los dedicados a la mujer, mayores, reinserción de toxicómanos, exreclusos, indigentes…

Delegación participante: Bienestar Social

Objetivos:

- Realizar un estudio de los distintos programas de ayudas y subvenciones que existen actualmente.
- Realizar un listado de los programas en marcha y sus posibilidades de acción.
- Analizar y proponer una estrategia de mejora o ampliación del funcionamiento de la asistencia a estos colectivos desfavorecidos.
- Identificar las necesidades a cubrir por parte de los distintos agentes sociales implicados.
- Poner en marcha programas de ayudas y subvenciones en base a la información recogida.
- Conseguir el refuerzo de las entidades que trabajan con colectivos desfavorecidos.

Creación de un Centro de Día para inmigrantes, transeúntes e indigentes "El Salvador"

Creación de un centro de día para una población flotante que en la actualidad forma parte de la vida diaria de la zona de ARC. En él se establecerá, como se ha venido haciendo en el actual centro religioso "El Salvador" (cuyas instalaciones son insuficientes ante la demanda social existente en la zona, por lo que ubicará en otro edificio que reúne las condiciones necesarias de atención a la población), un servicio de comedor, con turnos diarios gratuitos de comida y cena, así como reparto de bolsas con comida para llevar en atención a las familias más necesitadas de la zona.

Para llevar a cabo estas actuaciones se creará la Oficina de Asistencia a Colectivos Desfavorecidos, inserta en este nuevo centro, desde la cual, se coordinarán las distintas intervenciones.

Se ofrecerán los servicios básicos necesitados por estos colectivos como son duchas, salas comunes para su higiene y desarrollo personal, etc.
Así mismo, se establecerá un programa de ayudas y un registro de este colectivo, con sus necesidades y carencias, con objeto de ofrecerles no sólo asistencia, sino intentar su reinserción.
Delegación participante: Bienestar social

Objetivos:

- Crear un centro y dotarlo de infraestructuras suficientes para su funcionamiento
- Conseguir la colaboración de la mayor cantidad de agentes sociales posibles
- Captar personas no localizadas hasta entonces, que puedan seguir un plan personalizado de reintegración social
- Conseguir tener cubiertas las necesidades mínimas de la totalidad de la población que integra la zona del ARC
- Reinsertar en sociedad a colectivos marginados para los organismos públicos y para los coordinadores del programa del ARC, debido a la existencia de clases desfavorecidas en la sociedad presentes en la zona
- Realizar actividades que fomenten la promoción personal del colectivo dentro del centro, con tareas asignadas para el funcionamiento interno del mismo

- Oficina de Asistencia a Colectivos Desfavorecidos o en Exclusión social

Esta Oficina pretende ser el órgano que coordine todo el trabajo social que el ARC plantea como imprescindible, para la regeneración del ámbito. Su actuación debe ser doble: por un lado, ser herramienta de entendimiento entre los muchos y distintos organismos públicos y

privados que se dedican a los más desfavorecidos, y por otro lado, acompañar, desde la cercanía y a nivel individual, los problemas de las personas que integran dichos colectivos.

La Oficina debe conseguir atraerse a estos colectivos, para facilitarles las vías de solución de sus problemas. Para ello, será necesario realizar un trabajo de campo en la realidad social en que viven estas personas, creando así una cercanía que fomente la relación de ayuda, el acompañamiento, y la reinserción social.

Delegación participante: Bienestar Social

Objetivos:

- Habilitar el Centro de Día "El Salvador" para uso de oficina asistencial
- Poner en marcha la oficina con la contratación del personal, preparación de la sede y primeros contactos con todos los agentes implicados
- Crear una base de datos con información individualizada de los residentes de la zona con problemas de integración, sus capacidades, profesión, historial..
- Coordinar al trabajo social del ARC desde los organismos públicos y privados que intervienen con este colectivo
- Realizar un seguimiento a las personas que reciben este servicio
- Asistir, a través de información y actuaciones, a las personas que se encuentran en situación desfavorecida.
- Conseguir el desarrollo personal y familiar, en todos los ámbitos, para la consecución de su reinserción en sociedad.

Incremento de equipos multidisciplinar de atención a la dependencia.

Creación de un equipo personal compuesto por un psicólogo, un trabajador social, un educador social, y un animador sociocultural, que cubran las necesidades demandadas, así como las observadas, en el colectivo de mayores del ARC.

Delegación participante: Bienestar social

Objetivos:

- Llevar a cabo una tarea específica que mejore las intervenciones de atención a la dependencia
- Tener un personal cualificado y especializado en temas que traten de dependencia
- Agilizar trabajos de intervención que se dirijan a colectivos dependientes
- Dar eficacia a las tareas emprendidas con un seguimiento óptimo y personalizado de las mismas
- Profesionalizar al máximo las actuaciones a llevar a cabo
- Generar seguridad en la ciudadanía que recibe la prestación del servicio

Análisis sociológico de la situación del colectivo de mayores de 65 años en el ARC.

Debido al perfil poblacional del área de actuación, es indispensable llevar a cabo un análisis del colectivo de mayores, para que las distintas actividades a desarrollar sean eficaces y duraderas en el tiempo.

Delegación participante: Bienestar Social

Objetivos:

- Recabar información sobre las características de la población mayor de 65 años
- Detectar las carencias y necesidades particulares y familiares de este colectivo
- Analizar los aspectos socioeconómicos, educativos, de ocio y vivienda
- Valorar las distintas situaciones y buscar alternativas factibles a las mismas
- Detectar las demandas no manifiestas pero latentes del colectivo
- Fomentar las potencialidades del colectivo estudiado
- Realizar un diagnóstico de intervención que se ajuste a la realidad estudiada.

Ampliación del Servicio de Ayuda a Domicilio.

Desarrollo del Servicio de Ayuda a Domicilio en el Área, con objeto de favorecer la autosuficiencia de este colectivo y la permanencia en su domicilio, de manera indefinida en la medida de lo posible, y así mejorar su calidad de vida.

Delegación participante: Bienestar Social

Objetivos:

- Favorecer la permanencia de la persona mayor en su domicilio y en su propio entorno
- Apoyar la independencia de la persona mayor en todos sus ámbitos más básicos y vitales
- Liberar, en la medida de lo posible, a la familia que, por distintas causas, no puede hacerse cargo del familiar en cuestión
- Desarrollar las potencialidades del usuario y ponerlas en práctica
- Acompañar al usuario en lo necesario y reforzarle en las dificultades que pueda encontrar en la sociedad, por las características de su edad.

Creación de nuevas viviendas temporales de emergencia social, intervención con individuos y familias vulnerables y en proceso de exclusión.

Instalación y puesta en funcionamiento de un conjunto de viviendas en un edificio rehabilitado, para personas en situación de emergencia social. Tendrán preferencia de acceso los solicitantes que residan en la zona. Desde los Servicios Sociales se estipularán las características que se deban poseer para acceder a estas viviendas.

Se intervendrá y atenderá a las familias en riesgo de exclusión social, así como, a las que estén en proceso del mismo, desarrollando un diseño de itinerarios de inclusión.
Se tendrán en cuenta a los colectivos formados por mayores de 18 años, que hayan sido atendidos en centros de acogida de menores, durante un mínimo de permanencia a establecer por el organismo competente; y a los de 65 años, que se encuentren en una situación de emergencia social.

Se desarrollará un programa de apoyo socioeducativo a estos individuos y familias, con la finalidad de generar en los mismos, habilidades sociales que fomenten su capacidad personal, familiar y de relación intracomunitaria.

Delegación participante: Bienestar Social

Objetivos:

- Rehabilitar un edificio para la creación de viviendas de emergencia social
- Poner en marcha el acceso a las viviendas según las características de la población a la que se pretende atender
- Prevenir la exclusión social en individuos y familias, a través de viviendas temporales
- Crear itinerarios de inclusión social y de comunidad ajustándolos a las necesidades sociales, individuales y de comunidad
- Crear programas socioeducativos que refuercen las intervenciones que se vayan a desarrollar o estén ya en marcha
- Trabajar en las habilidades sociales de las personas y familias con las que se intervendrá, así como, en las dificultades demandadas y observadas

- Creación de pisos asistidos para mayores

Estos pisos se engloban dentro de la necesidad de viviendas de emergencia social, junto con los que se describen a continuación para adolescentes. La ubicación de estas viviendas ocupará preferentemente las plantas bajas, y tendrán preferencia los / las solicitantes que ya residen en la zona.

El perfil de los usuarios será el de personas en situación de emergencia social, con carencias familiares y personales, que

necesitan de la recuperación de un entorno saludable y óptimo para la mejora de su calidad de vida.

El hecho de insertar en un mismo edificio varias viviendas de este tipo, se fundamenta en la posibilidad de fomentar al máximo la convivencia y la relación a nivel intergeneracional.

Delegación participante: Bienestar Social

Objetivos:

- Crear un lugar de integración generacional para mayores, en el que se encuentren insertos otros colectivos distintos, favoreciendo así las relaciones intracomunitarias
- Facilitar su autonomía y autosuficiencia personal
- Fomentar al máximo la convivencia y la relación de vecindad
- Conseguir un óptimo funcionamiento de las viviendas en cuestión, con propuestas de actividades que den lugar al bienestar de los mayores
- Recuperar las aportaciones de los mayores a la sociedad
- Conseguir el funcionamiento pleno del concepto de "pisos asistidos" como un servicio a una demanda cada vez mayor de la sociedad actual
- Perfeccionar y exportar la idea de residencias para estancias de corta duración a otros ámbitos urbanos de la ciudad

- Creación de pisos asistidos para mayores de 18 años que hayan estado en programas de Infancia y Familia.

Creación de un conjunto de pisos dirigidos a jóvenes mayores de 18 años, que hayan permanecido en Centros de Acogida de Menores.
La preferencia de acceso será la estipulada desde los Servicios Sociales, según perfil a describir y necesidad del mismo. Se reforzará el trabajo social y de comunidad, y se estipulará el tiempo máximo de permanencia en el piso.

Se fomentará, posteriormente, su reinserción e independencia personal, favoreciendo con ello la demanda de pisos en régimen de alquiler dentro del barrio.

Delegación participante: Bienestar Social

Objetivos:

- Reforzar la independencia de los jóvenes en su nueva etapa de vida
- Ampliar la posibilidad de alternativas factibles que se encuentran los jóvenes, tras permanecer internos durante largos periodos de sus vidas en un centro de atención a menores
- Favorecer la autonomía personal y social, de una forma natural e integradora
- Motivar al joven en el conocimiento de sus posibilidades y potencialidades frente al sistema, y acompañarle en su camino educativo, laboral y afectivo, si fuese necesario

Intervención socioeducativa con menores y adolescentes en riesgo; educación de calle.

Se pretende crear un dispositivo que trabaje y coordine las distintas intervenciones a desarrollar con este colectivo en riesgo, a través de unas pautas de actuación acordes con su problemática.

No hay que olvidar, el posterior seguimiento y acompañamiento en su desarrollo personal y social al finalizar el programa de asistencia, ayuda y asesoramiento.

Delegación participante: Bienestar Social

Objetivos:

- Detectar las carencias formativas en menores y adolescentes
- Trabajar en las necesidades sociales y personales de cada uno de los integrantes de este colectivo
- Fomentar y motivar el estudio de distintas maneras, en los menores y jóvenes
- Incentivar la necesidad del conocimiento de los distintos recursos que existen en la comunidad para ellos
- Apoyar y reforzar las potencialidades de grupo y personales, para conseguir su desarrollo integral
- Impartir educación cívica y social acorde a sus necesidades
- Generar la integración en el mundo laboral a través de la educación
- Delegar responsabilidades en sus actuaciones, con el fin de que aprendan a asumir consecuencias al respecto, a través de la educación participativa grupal y social
- Mejorar, en lo posible, su calidad de vida en todo sus ámbitos de actuación y relación
- Facilitarles el proceso de autoconocimiento y desarrollo personal y social
- Potenciar el trabajo con sus familiares, para que éste se desarrolle de una forma conjunta o paralela al de ellos
- Intentar que los procesos de cambio perduren en el tiempo y los asuman como suyos propios

Prevención de drogodependencia en el ARC.

Se trata de la creación de un dispositivo permanente en los barrios, dirigido a la prevención de la drogodependencia en los mismos. En el programa se llevarán a cabo distintos criterios de actuación y coordinación con las distintas instituciones públicas (Proyecto Hombre, Centros Cívicos…) ya existentes en la zona.

Delegación participante: Salud y Género

Objetivos:

- Puesta en marcha de un dispositivo permanente de atención, con los distintos agentes que colaboran e intervienen en las actuaciones de prevención en toxicomanías en la zona
- Informar y asesorar sobre las toxicomanías, su uso, su consumo y sus consecuencias, a través de distintas actividades y actuaciones a desarrollar
- Generar en los jóvenes la capacidad de decisión frente a esta problemática social
- Concienciarles de la necesidad de la prevención en este ámbito, y dotarles de las herramientas sociales y habilidades personales, para poder enfrentarse a la realidad en la que se encuentran

Creación de la Casa de la Mujer

La Casa de la Mujer se define como lugar de fomento de la cultura, de encuentro, información, cooperación y colaboración entre las mujeres. Constituirá, pues, un núcleo impulsor y coordinador de actuaciones y servicios tendentes a la plena integración, en plano de igualdad, de la mujer en la sociedad.

Las mujeres contarán, con este servicio, con un espacio renovado de encuentro, donde todas puedan tener cabida y compartir una parte de sus vidas, y constituirse como agentes de cambio, participando activamente en la construcción de una sociedad más justa que las valore y valide.

Delegación participante: Salud y Género

Objetivos:

- Rehabilitar una finca para la puesta en marcha de la Casa de la Mujer
- Habilitar el edificio con distintos recursos materiales y humanos
- Ofrecer un espacio de intercambio entre mujeres
- Potenciar el crecimiento femenino y el desarrollo formativo desde la perspectiva del género
- Propiciar y generar la coordinación y cooperación entre las distintas actuaciones e iniciativas que, en materia de mujer, existan en la ciudad
- Fomentar el acceso a la mujer a las distintas tecnologías de la información
- Promover la integración de la mujer de cualquier cultura
- Establecer un marco de referencia para las mujeres

Creación de proyectos de accesibilidad e integración social de personas con discapacidad.

Se promueven y fomentan distintas actuaciones a favor de medidas e intervenciones concretas, tendentes al logro de un Centro Histórico más accesible y comprometido con la integración social de las personas con discapacidad.

Los proyectos se desarrollarán en base a distintas estrategias de intervención, desde las diferentes entidades que participan en el compromiso municipal, de las medidas y actuaciones de la mejora de la ciudad, para la accesibilidad e integración de las personas con discapacidad. Estos proyectos de intervención, se gestionan y se ejecutan desde los propios programas internos de las distintas delegaciones municipales.

Delegaciones participantes: Gerencia Municipal de Urbanismo, Bienestar Social, Salud y Género, Relaciones Ciudadanas, JECOMUSA, y ONCE.

Objetivos:

- Promover la eliminación de barreras urbanísticas y arquitectónicas, que dificultan la integración y participación de las personas con discapacidad o movilidad reducida en la vida cotidiana, mejorando su acceso a los espacios y edificios de uso público
- Promover la supresión de barreras en el transporte, que garanticen la libre movilidad y circulación de las personas con discapacidad o movilidad reducida
- Fomentar la eliminación de barreras en la comunicación, estableciendo los mecanismos y alternativas que permitan la plena utilización de los servicios municipales por parte de las personas con discapacidad
- Promover la capacitación profesional y orientación laboral necesaria para el acceso al empleo de las personas con discapacidad
- Favorecer la inserción laboral de las personas con discapacidad, prioritariamente en el mercado de trabajo ordinario
- Garantizar el acceso a este colectivo y así como a sus familias al sistema de servicios sociales mediante la oferta de recursos y prestaciones de apoyo de acuerdo a sus necesidades, que potencien su adecuado desarrollo personal e integración en el medio sociofamiliar
- Apoyar sistemas de adecuación y acceso a la vivienda en concordancia con las circunstancias personales y económicas de esta población
- Favorecer su acceso a la oferta cultural, recreativa y deportiva, mejorando su convivencia participativa en la comunidad
- Fomentar la participación e implicación de las personas con discapacidad, y de las entidades que las representan en los proceso de decisión y desarrollo que les afecten, fortaleciendo su capacidad de gestión y representatividad
- Sensibilizar y concienciar a la población en general en relación a la situación y los derechos de las personas con discapacidad, fomentando actitudes solidarias y activas ante la necesidades de integración del colectivo

Realojo de las familias inquilinas afectadas por las actuaciones en sus viviendas, insertas en los distintos Programa de Actuación descritos en este Documento.

Se trata de realojar a los inquilinos de las fincas afectadas por el Programa de Transformación de Infraviviendas, durante el tiempo que duren las obras, en orden a garantizar la seguridad de personas y enseres.

En este supuesto, las familias inquilinas continuarán cumpliendo con las obligaciones que, como arrendatarios, tienen asumidas; comprometiéndose a trasladarse al inmueble designado a tal fin, en un período de tiempo determinado.

Administración participante: COPT y EPSA

Objetivos:

- Realojar a las familias inquilinas de fincas afectadas por el Programa de Transformación de Infraviviendas, durante el plazo que duren las obras
- Garantizar la seguridad de estas personas y sus enseres, evitando así, que puedan sufrir daño alguno
- Permitir la movilidad de las personas dentro del Área, ofreciendo alojamientos en los mismos barrios, a ser posible
- Facilitar a los dueños de otras fincas rehabilitadas anteriormente, según este Programa, el alquiler de las viviendas desocupadas

Creación de un Centro Ciudad, y sendos Centros de Barrio en Santiago y San Mateo.

Se prevé la creación de un Centro Ciudad; centro abierto para la información, la formación y el ocio de todo el conjunto de la población, donde, a través de diversos programas y servicios, se pretende crear una dinámica que favorezca la intercomunicación, la participación activa de los vecinos de los barrios, y la creación de hábitos de ocio en un espacio integral e integrador; siendo un instrumento para aunar demandas y actividades ciudadanas, así como, para establecer lazos de cooperación en el sector asociativo.

Paralelamente, se proyecta la creación de dos Centros de Barrio, uno en el barrio de San Mateo y otro en el de Santiago. Se plantean como equipamientos municipales, destinados a cubrir las iniciativas socioparticipativas de cada barrio.

Delegación participante: Relaciones Ciudadanas

Objetivos:

- Crear un espacio para la instalación de un Centro Ciudad
- Informar sobre los recursos que existen en la zona y en el municipio en general
- Formar a la población del ARC en distintos aspectos socioeducativos y sociolaborales
- Crear espacios de ocio y tiempo libre para la población residente
- Coordinar los trabajos que emanen desde los centros de barrio y los distintos agentes sociales que puedan colaborar con y desde el centro ciudad
- Fomentar la participación ciudadana
- Favorecer la intercomunicación
- Servir de instrumento canalizador de demandas e inquietudes, así como de actividades ciudadanas
- Establecer lazos de cooperación vecinal y social

Programas que se insertan en el Centro ciudad:

- Programa “Cicerón”
- Aula de Mayores y Universidad de la Experiencia
- Programa de estudios “Segunda oportunidad”

- Programa “CICERON” (formación de guías turísticos).

El Programa Cicerón busca, la puesta en valor del extraordinario patrimonio monumental que ofrece la zona de actuación. Hasta el momento, el conjunto monumental histórico jerezano ha sido un gran desconocido para el turista, el cual generalmente se ha sentido más atraído por otros atractivos de la ciudad (bodegas, caballos, flamenco,…) que por adentrarse en la historia y riqueza monumental del ARC.

Por ello, a través de este programa, pretendemos formar a jerezanos para que, finalmente, sean capaces de diseñar recorridos turísticos en torno a los monumentos más representativos del ARC, de tal forma, que ésta sea su profesión.

Delegación participante: Cultura

Objetivos:

- Definir los programas de estudios
- Seleccionar a los profesores, así como, a los candidatos que conformen el grupo de trabajo
- Formar a un colectivo de 10 empleados
- Crear la nueva figura de Cicerón Local
- Insertar laboralmente y cualificar a desempleados jerezanos residentes en la zona si es posible
- Revalorar el extraordinario patrimonio artístico de la zona de actuación
- Fomentar el turismo en el ARC

- Aula de mayores y universidad de la experiencia.

Se trata de un proyecto innovador, que busca la creación de un foro de intercambio de experiencias y conocimientos, entre personas mayores que hayan salido del mercado laboral, y jóvenes desempleados que buscan su primera experiencia de trabajo.

Sería un centro en el que se ofrecería un asesoramiento permanente, además de formación, a los desempleados que lo demandasen, aprovechando, de esta forma, el importante capital intelectual y profesional que poseen muchos eméritos jerezanos, y facilitando la integración social e intergeneracional de la zona de actuación.

Delegación participante: Cultura

Objetivos:

- Crear un Aula de Mayores y de la Universidad de la experiencia
- Desarrollar programas formativos y actividades por parte del Aula de Mayores
- Reducir la alta tasa de desempleo en la zona de actuación
- Promover la integración sociolaboral de los demandantes de empleo del Área
- Acercar los indicadores sociales y laborales a la media de la ciudad
- Ofrecer a los alumnos la posibilidad de poder enseñar a posteriores personas que deseen una "segunda oportunidad"
- Fomentar el intercambio intergeneracional entre los participantes
- Capacitar a la población en la búsqueda de un entretenimiento cultural diario y de inserción social y laboral

- Programa de estudios para "segunda oportunidad".

Establecimiento de un programa de formación destinado a personas que han sufrido fracaso escolar o que no han tenido la oportunidad de formarse suficientemente. Este problema lo sufren preferentemente las mujeres, y a ellas se les prestará la máxima atención en el programa.

Se hará un seguimiento individualizado de cada caso, ya que las causas de dicho fracaso suelen ser complejas y difíciles de superar, pudiendo venir acompañadas de otro tipo de problemática, aparte de la académica (problemas familiares, drogas, delincuencia…). Por este motivo, el seguimiento del programa se llevará a cabo en la Oficina de Asistencia a los Colectivos Desfavorecidos (de nueva creación), que creará un cuerpo de profesores para tal proyecto.

Delegación participante: Cultura

Objetivos:

- Detectar interesados mediante campañas informativas
- Poner en marcha programas formativos según las necesidades individuales detectadas
- Crear autoconfianza entre los colectivos desfavorecidos
- Integrar en la vida social a los residentes de la zona cuya principal dificultad sea la falta de formación
- Llevar a cabo un seguimiento individualizado de cada caso, con el fin de que las intervenciones no queden en una mera propuesta, sino en una realidad palpable
- Formar académicamente a la población en general, con especial incidencia al colectivo femenino, de manera que, aumenten sus posibilidades laborales

Centros de Barrios Santiago y San Mateo.

Se prevé la creación de dos Centros de barrio en el ARC. Cada centro se ajustará a las necesidades sociales, que se perfilen mediante los diferentes estudios socioeconómicos realizados en los barrios, que determinarán los distintos servicios y atenciones a prestar.

Serán centros que abarquen acciones formativas, laborales, educativas, y de ocio, para la población residente en las zonas. Se crearán, por tanto, dos espacios de comunicación vecinal y serán centros canalizadores entre la población y las diferentes instituciones existentes en el municipio.

Delegación participante: Relaciones ciudadanas

Objetivos:

- Crear los dos centros y dotarlos de infraestructura suficiente para su funcionamiento
- Poner en marcha ambos centros, con el correspondiente personal, mobiliario, y equipamiento
- Trabajar con y desde la comunidad en la realidad social de la zona
- Fomentar el asociacionismo y la cooperación entre los vecinos y colectivos
- Originar actividades de barrio que cubran las necesidades sociales del mismo, y que ayuden a fomentar la cultura personal y de la zona
- Coordinar las actuaciones vecinales y municipales
- Generar iniciativas nuevas que beneficien a la población del ARC
- Detectar las posibles disfunciones sociales y urbanas, y trabajar sobre ellas
- Crear un espacio en donde la población se identifique y sea un lugar de esparcimiento de la comunidad
- Ser unas instalaciones que canalicen e intervengan en las necesidades y aspiraciones del ARC

Programas que se insertan dentro del Centro de barrio de Santiago:

- Guardería comunitaria
- Ludoteca comunitaria
- Centro de Día para Mayores

- Creación de un centro de Guardería y Ocio infantil

Creación de una guardería infantil, con el correspondiente personal, mobiliario y equipamiento necesario y adecuado a las edades de los menores, que disponga de un horario que permita a las madres y padres el acceso a cursos de formación o al mundo laboral, con la seguridad del cuidado de sus hijos.

Las solicitudes de las mujeres residentes en la zona del ARC con este problema, tendrán prioridad sobre el resto de los casos.

Este servicio se plantea muy necesario, ya que será demandado cuando se revitalice el ámbito y se consiga el crecimiento deseado de la población de la zona con nuevas familias jóvenes.

Delegación participante: Salud y Género

Objetivos:

- Habilitar un edificio para uso de guardería y ocio infantil.
- Poner en marcha el centro de guardería con el correspondiente personal, mobiliario y equipamiento necesario.
- Potenciar la incorporación de la mujer al mundo formativo y / o laboral con la seguridad del cuidado de sus hijos.
- Crear un horario acorde con cursos formativos y ámbito laboral.
- Realizar una atención integral a niños y a niñas (cuidado, alimentación, educación, diversión…)
- Favorecer la socialización de los menores y su desarrollo psicomotriz, con la promoción de actividades acordes a sus edades y su situación personal
- Fomentar una formación global de niños y niñas, mediante la adquisición de conocimientos, habilidades, valores y desarrollo de capacidades intelectuales, psicomotoras y expresivas
- Educar en género a niños y niñas, desde la primera infancia, de forma igualitaria, favoreciendo la integración y participación equilibrada de ambos sexos
- Favorecer la participación de los padres o responsables de menor, en las distintas actividades socioeducativas que se lleven a cabo en el centro.

- Creación de una ludoteca comunitaria que favorezca las relaciones intracomunitarias.

Se promueve la creación de una ludoteca en el barrio de Santiago, como espacio de encuentro para el intercambio de experiencias y relaciones intracomunitarias, que tenga como fin, en sí misma, la diversión.

El juego nos ofrece una oportunidad excepcional de relacionarnos, establecer lazos de confianza con otras personas, y generar

vertientes de relación intergeneracional. De esta forma, una ludoteca comunitaria, tiene sentido como lugar de encuentro e interacción de los distintos miembros de la comunidad del Área de Rehabilitación Concertada Entorno San Mateo – Santiago.

Delegación participante: Salud y Género

Objetivos:

- Crear un espacio de encuentro que tenga como fin en sí mismo la diversión, a través del intercambio de experiencias y relaciones intracomunitarias
- Propiciar un espacio público de juego, utilizando el mismo con una función educativa, pública, comunitaria, y de investigación de la comunidad del ARC
- Impulsar un espacio público de encuentro intergeneracional e intercultural, y posibilitar la promoción del movimiento asociativo de la zona
- Proporcionar un entorno saludable que promocione el aspecto educativo del juego, encauzando al establecimiento de formas de relación igualitarias, que contemplen la educación para la diversidad: educación no sexista, educación no violenta...
- Establecer lazos de interconexión y encuentro con los distintos proyectos a llevar a cabo, y así mismo, con todo el arco asociativo y de propuestas institucionales de la zona

- Creación de Centro de Día para Mayores

Creación de un Centro de Día para personas mayores, principalmente para los residentes de la zona. En este centro los ancianos encontrarán un lugar acogedor, donde podrán desarrollar actividades y vivir en sociedad.

La dinámica de funcionamiento, sería innovadora respecto a las actividades que se contemplan en los centros de día convencionales, ya que, se pretende que se convierta en un centro articulador del fomento de incorporación de mayores al voluntariado. Ellos son un potencial de la sociedad actual que hay que saber canalizar, (pueden asistirse entre ellos, prestar su experiencia a otros, etc.).

Además podrán crearse talleres que fomenten el intercambio, como un taller permanente de radio, o una videoteca especializada en cine español de las décadas de los 40, 60 y 70.

Delegación participante: Bienestar social

Objetivos:

- Acondicionamiento del Centro de Barrio de Santiago para la puesta en marcha de un Centro de Día para mayores
- Crear un lugar de encuentro para mayores, en el que puedan expresarse, salir de la rutina diaria, y además, se les pueda asistir en sus necesidades
- Desarrollar y trabajar sobre las potencialidades de las capacidades de esta población
- Fomentar el asociacionismo y la solidaridad entre los miembros que conforman este colectivo
- Conseguir un funcionamiento dinámico del centro, con propuesta de actividades, que fomenten el bienestar de los mayores
- Recuperar y promocionar la aportación de los mayores a la sociedad
- Incentivar el intercambio cultural y de vida entre las personas que asistan al centro
- Impulsar la incorporación de mayores al voluntariado, bien en el centro como fuera del mismo

Ampliación del Centro de Acogida San José

Se prevé la ampliación del actual "Centro de Acogida San José", debido a que, las necesidades sociales existentes en la zona, han desbordado las actuaciones que se desarrollan desde el mismo.

Es por ello que, para poder proporcionar una atención adecuada al colectivo de mayores, desde todos los aspectos personales y sociales, y garantizar que las intervenciones y el trabajo a realizar se lleven a cabo de forma integral y real, se hace necesaria la ampliación de este servicio en infraestructura y personal.

La ampliación del centro supondrá una mejora considerable en la atención que se presta a este colectivo, tanto en recursos humanos, como en técnicos y económicos.

Delegación participante: Bienestar Social

Objetivos:

- Ampliar el Centro de Acogida San José
- Dotar al centro de las infraestructuras suficiente para su funcionamiento
- Aumentar el número de personas asistidas en el centro y mejorar la calidad de vida de las personas atendidas
- Generar un lugar que sirva de instrumento impulsor de la rehabilitación social de mayores
- Apoyar la integración de este colectivo a la comunidad, a través de actividades talleres y programas concertados con diferentes instituciones, tanto públicas como privadas
- Realizar una atención integral a las personas residentes en el centro
- Desarrollar y potenciar las capacidades personales y grupales del colectivo

6.3.2. PROYECTOS ASOCIATIVOS Y DE FOMENTO CULTURAL

Rehabilitación de un edificio para la instalación del "Hotel de Asociaciones" y realizar en él muestras permanentes del movimiento asociativo.

Rehabilitación de un edificio en el Barrio de San Mateo, de titularidad y gestión municipal, destinado al uso comunitario de instalaciones y medios a disposición de colectivos y asociaciones jerezanas, prioritariamente residentes en el barrio.

El edificio solucionará, en su programa de necesidades, lugares específicos para cada asociación -locales y oficinas-, así como los necesarios para reuniones colectivas -salas multiusos- comunes a todas las asociaciones.

El edificio se dotará de las instalaciones de recepción, servicio de seguridad, servicios comunes, aseos…, necesarios para la realización de las distintas actividades que se desarrollen.

Delegación participante: Relaciones ciudadanas + Juventud

Objetivos:

- Rehabilitar un edificio de marcado interés tipológico, recuperarlo y ponerlo en marcha como uso del patrimonio municipal
- Dotar de medios materiales a colectivos sociales y culturales con inquietudes
- Fomentar el asociacionismo social y cultural
- Llevar a cabo una muestra permanente, y otras temporales, de las actividades llevadas a cabo por las distintas asociaciones
- Relacionar la interculturalidad entre la ciudad de Jerez y los distintos colectivos étnicos minoritarios residentes
- Desarrollar programas interculturales con otras comunidades
- Apoyar la integración de comunidades y minorías étnicas al medio social de la ciudad
- Fomentar y desarrollar inquietudes culturales
- Crear espacios comunes de comunicación entre el tejido asociativo de la zona y el resto de la ciudad
- Incentivar el pleno crecimiento del tejido asociativo y mantenerlo en un espacio digno que se adecue a sus necesidades

Creación del Instituto Municipal de la Cultura

Creación de un Centro municipal que funcione como punto neurálgico de la cultura de la ciudad.

Será un Instituto destinado al conocimiento de la cultura en general, resaltando los aspectos más importantes de la ciudad. Su creación fomentará la oferta educativa, social y turística en la zona. A Este centro se incorporará una sala de exposiciones, que recogerá, de

forma visual y material, lo que se estudie o informe en el Instituto, sin embargo, la ubicación de la sala se hace imposible en el mismo centro por falta de espacio, por lo que es necesario habilitar un nuevo edificio que reúna las características apropiadas, sito a escasos metros del Instituto.

La sala de exposiciones del instituto servirá de unión entre este servicio municipal y los restantes recursos culturales que se creen en el Área.

Tras la creación de este recurso las consecuencias culturales y formativas serán notables, ya que la unión de éste junto con las distintas iniciativas que se prevén, darán lugar a la reactivación de la zona.

- Sala de Exposición del Instituto Municipal de la Cultura

Habilitación de una Sala de Exposiciones, perteneciente al Instituto Municipal de Cultura, en la que se expondrá todo lo referente al mismo.

Esta sala será hilo conductor entre el instituto municipal de la cultura y el resto de entidades y eventos culturales de la ciudad, donde se pondrá de manifiesto la riqueza cultural existente.

En esta sala se recogerán todo tipo de exposiciones culturales de diversa índole, tanto provincial, como nacional y extranjero.

Delegación participante: Cultura

Objetivos:

- Creación de una sala de exposiciones como continuación del Instituto Municipal de Cultura
- Dotar de medios e instalaciones necesarias para la apertura de la sala a la población y visitantes de la cuidad
- Ampliar el abanico de visitas culturales con esta sala
- Fomentar el conocimiento y el acercamiento a los distintos recursos culturales de Jerez
- Servir como sala de primeras exposiciones a jóvenes artistas de la ciudad, para la promoción de los mismos
- Divulgar la cultura de la ciudad a través de exposiciones y muestra permanente en la sala
- Favorecer el intercambio cultural entre los visitantes de la sala
- Servir como nexo de unión entre el Instituto Municipal de cultura y las diversa entidades sociales-culturales

Creación de una Comisión de Trabajo para el desarrollo del tejido asociativo del Área (EnRedaditos).

Este proyecto tiene como objetivo consolidar un grupo estable de personas, que tomen un papel relevante en las actuaciones de promoción del tejido asociativo, que se realizan en el marco del Área, participando en el crecimiento y enriquecimiento de la zona desde el trabajo en red asociativo.

Para fomentar la participación ciudadana se opta por constituir unas mesas de seguimiento, formada por los diversos agentes participantes y / o beneficiarios del programa, según se estimen oportunas, para una correcta puesta en marcha de los proyectos y medidas.

Su sede podrá ser itinerante, ubicándose en sedes de participantes o en edificios rehabilitados por el ARC. De esta manera puede darse movilidad a los órganos de seguimiento, facilitando así la participación de toda la sociedad en la gestión del programa. Tendrán reuniones periódicas, pudiendo solicitarse la intervención de algún beneficiario que comunique su experiencia.

Se establecerá una mesa permanente de seguimiento del ARC, ubicada en la Delegación Municipal de Relaciones Ciudadanas, a la que se dará la suficiente publicidad dentro de las campañas de difusión establecidas. Además de ésta, con la página web y el correo electrónico de la Delegación se ofrecerá la posibilidad de comunicación con quienes estén interesados.

Delegación participante: Relaciones Ciudadanas
Objetivos:

- Crear un nuevo espacio que facilite la construcción de redes regeneradoras de la estructura social, bajo nuevas fórmulas alternativas de democracia participativa
- Realizar distintas fases de intervención que se definan, en el tiempo, a través de diferentes actividades interconectadas
- Crear espacios de cooperación facilitadores del trabajo en red
- Animar a la participación en actividades y proyectos conjuntos
- Intercambiar ideas y experiencias que contribuyan a una acertada intervención social
- Potenciar la animación de la zona a través de un amplio abanico de actividades de tiempo libre
- Mantener un equipo de cogestión que genere procesos de participación conjunta
- Servir de plataforma a la incorporación, en procesos de participación, a distintas personas que no hayan tenido oportunidad de contactar con el tejido asociativo del distrito
- Detectar y canalizar los recursos y necesidades de la zona, para una adecuada intervención
- Motivar a los grupos, ayudándoles a mantener actitudes favorecedoras de cooperación y coordinación
- Crear un espacio con características participativas, que les permita identificarse con la tarea y entenderlo como un "*espacio propio*"
- Dotar de las herramientas básicas necesarias para alcanzar con éxito las metas propuestas

Taller vivero de jóvenes artistas

Creación de un vivero de jóvenes artistas destinado a la puesta en práctica de iniciativas sociales de jóvenes, que abarcan distintos ámbitos artísticos, de teatro, música, pintura, escultura, reproducciones, restauraciones...

Se pretende rehabilitar un edificio, localizado en el Área, que albergue locales que conformarían las distintas instalaciones para la puesta en marcha de las diferentes iniciativas artísticas.

Podrán llevarse a cabo convenios con las administraciones públicas para el desarrollo integral de este vivero de artistas.

Delegación participante: Cultura

Objetivos:

- Rehabilitar unedificio para la puesta en marcha de un vivero de iniciativas artísticas
- Generar nuevos puestos de trabajo que posibiliten la mejora económica de la zona
- Proporcionar profesionales con conocimiento en temas relacionados con la mejora urbanística, por un lado, y actividades artísticas, por otro.
- Renovar y mantener un sector comercial necesario
- Fomentar y potenciar las iniciativas a jóvenes emprendedores para el autoempleo
- Promocionar la intervención en el Área desde los propios ciudadanos a través de trabajos concertados que tengan relación en la rehabilitación y promoción de la misma

Sala multiusos "La compañía"

Rehabilitación y puesta en marcha de un edificio, que dé lugar a una serie de actuaciones sociales integrales, para la población del ARC y de la cuidad en general.

Actuaciones, que serán un abanico de posibilidades de acercamiento a la ciudad, y más en concreto al ARC, a través de la creación de una sala que contenga la disposición de cambio según la necesidad que se afronte.

La sala podrá tener distintos usos: de tipo cultural, asociativo, turístico, formal, político, empresarial, etc. y cubrirá, en función de las distintas instalaciones y medios (con los cuales se dotará al centro), las posibles demandas de los residentes, pudiendo ser en ocasiones sala de exposiciones o conferencias.

Deberá aportar en cada momento, por tanto, las instalaciones y medios técnicos adecuados a las demandas de los distintos colectivos poblacionales.

Delegación participante: Cultura

Objetivos:

- Rehabilitar un edificio para la puesta en marcha de una sala multiusos
- Dotar a la sala de medios y equipamientos suficientes para su uso social
- Generar un recurso social que dé respuesta a las distintas necesidades de la población
- Fomentar e incentivar las relaciones sociales y vecinales, a través de las actividades que se realicen en la sala
- Ser modelo de intervención integral por medio de las distintas actuaciones a desarrollar
- Ser centro de trabajo social de los distintos colectivos poblacionales
- Proporcionar un punto de encuentro cultural para los ciudadanos y turistas de la ciudad

Adaptación de la Biblioteca Municipal.

El objeto principal de este proyecto, es adecuar, el actual edificio que alberga la Biblioteca Municipal, a la normativa contra incendios y a la eliminación de barreras arquitectónicas, según legislación vigente.

Este edificio, diseñado en 1910 para sede del Banco de España, consta de tres plantas en torno a un patio central, y carece de las características necesarias para ofrecer los servicios, propios de biblioteca y archivo, a aquellas personas disminuidas físicas o sensoriales.

Delegación participante: Cultura

Habilitación de un edificio como Archivo Municipal.

Se trata de la ampliación y adaptación de un edificio para su puesta en uso como Archivo Municipal; debido a que, el actual emplazamiento, dentro de la Biblioteca, no cuenta con instalaciones apropiadas, ante la gran demanda social.

Se trata de un edificio, junto a la Biblioteca Municipal, que fue antaño una casa unifamiliar entre medianeras, y que actualmente se usa como conservatorio de música, hasta que éste encuentre su nueva sede en C/ Rosario.

Delegación participante: Cultura

6.4. ACTUACIONES DE PROMOCIÓN Y DESARROLLO; HÁBITAT.

6.4.1. PROYECTOS DE PROMOCIÓN DEL DEPORTE

Creación de sendas instalaciones deportivas públicas en el ARC

Rehabilitación de dos edificios dirigidos a la ubicación de pabellones deportivos que fomenten las actividades deportivas y hagan del Área una zona integral, renovada, rica en manifestaciones y participaciones lúdico – deportivas a todos los niveles.

Con ello se pretende dotar al Área de las instalaciones deportivas, de las que carece, y así, favorecer el acercamiento de este tipo de actividades a todos los residentes, evitando el desplazamiento de estos a otras áreas en busca de infraestructuras deportivas.

También se utilizarán como espacios alternativos para la reunión de la población en épocas en que, climatológicamente no se puedan desarrollar actividades al aire libre; y como lugar alternativo y / o complementario a los puntos habituales de reunión de la población adolescente de la zona.

Delegación participante: Deporte

Objetivos:

- Rehabilitar una tipología edificatoria muy arraigada en la cultura de nuestra ciudad, como puedan ser los cascos de bodegas.
- Incrementar la superficie pública rehabilitando una edificación degradada y / o en desuso.
- Recuperar un espacio cubierto para su utilización como lugar deportivo, de reunión y juegos, para la población residente en el ARC.
- Fomentar actividades deportivas y prestar apoyo en el diseño de equipamientos deportivos polivalentes, que busquen la mejora del hábitat urbano y la integración social, mediante un desarrollo sostenible y una gran participación ciudadana
- Invertir la dinámica de los barrios que componen el ARC y adaptar las exigencias y necesidades de la población a las de la vida actual
- Fomentar actividades deportivas de carácter continuo, con el objeto de que, los residentes actuales sigan siendo el referente, memoria e identidad de los habitantes de la ciudad, no sólo por las distintas manifestaciones puntuales que se desarrollan a lo largo del año, sino por una actividad ligada al mundo deportivo, que origine hábitos de vida saludables, así como una utilización activa del ocio
- Mejorar la calidad de vida de los habitantes del ARC
- Crear estructuras deportivas sólidas, que sean extrapolables al resto de la ciudad, ya sea a nivel de instalaciones o de actividades deportivas
- Crear un foro de debate con las Asociaciones implicadas en la zona, haciéndonos partícipes de sus sugerencias, gustos y preferencias deportivas
- Fomentar y potenciar el intercambio social en un lugar alternativo de reunión para la "movida juvenil".
- Mostrar un método de trabajo exhaustivo de análisis de la situación deportiva, que ayude a otras Delegaciones o empresas Municipales implicadas en este proyecto, a completar sus actuaciones
- Adecuar las actividades e instalaciones a las personas con discapacidad o con problemas de movilidad

6.4.2. PROYECTOS DE DESARROLLO EMPRESARIAL.

Desarrollo y ejecución de un Plan Integral del Comercio Minorista:

Se trata del diseño y puesta en marcha de un plan cuyo cometido final sea fomentar y capacitar al comercio del ARC, caracterizado por su inmovilismo histórico, de ciertas características que lo acerquen al concepto de calidad e incremento de su grado de competitividad. Debe convertirse en un plan de choque en la zona de intervención, que sirva para solucionar la elevada tasa de mortalidad de este tipo de negocios, que en los últimos años ha crecido de forma alarmante en este ámbito territorial.

Para ello, además de las distintas actuaciones que se vienen desarrollando desde la Delegación de Promoción y Desarrollo de la Ciudad, se pondrán en marcha otras como el programa "InterReg" (proyecto de incentivación y viabilidad empresarial, con temas que abordan los pasados Almohades de la ciudad).

Las acciones a desarrollar serian las siguientes:

- Subvenciones a la renovación de equipamiento de empresas comerciales en funcionamiento.
- Programa formativo integral a los empresarios y empleados comerciales del centro.
- Fomento del asociacionismo y cooperación empresarial entre comerciantes.

Delegación participante: Promoción y Desarrollo de la Ciudad

Objetivos:

- Poner en marcha un programa de choque ante la elevada mortalidad de iniciativas comerciales en la zona del ARC
- Crear empleo estable
- Llevar a cabo un programa formativo integral del colectivo comercial
- Renovar un sector comercial obsoleto, reactivando, con ello, el sector económico del Área
- Reactivar social, económica y culturalmente a la población residente
- Modernizar y actualizar el sector comercial
- Regenerar el entramado urbano de la zona
- Fomentar la idea de zocos y la influencia de otras culturas en la ciudad

Creación de un Centro de Artesanía:

Se trata del acondicionamiento y puesta en uso de un edificio de gestión y titularidad pública, destinado a la implantación y desarrollo de actividad empresarial - artesanal, cuyo fin sea el autoempleo de la población residente. Dentro del mismo se creará un Centro de Artesanos.

Este Centro de Artesanía aportaría los siguientes servicios:

- Cesión de espacios, durante un periodo de tiempo determinado, para el inicio de las actividades económicas, preferiblemente generadoras de valor añadido (servicios especializados, fabricación de artesanía, alimentos autóctonos, temas relacionados con los antepasados almohades, "estilo zocos")

- Asesoramiento y apoyo a las empresas, en todo lo referente a la gestión de las mismas

- Formación constante (y obligatoria) en materia de gestión empresarial básica para los promotores de las iniciativas empresariales.

Delegación participante: Promoción y Desarrollo de la cuidad

Objetivos:

- Crear nuevas empresas generadoras de valor añadido
- Crear nuevos puestos de trabajo por autoempleo
- Igualar las posibilidades de desarrollo económico del ARC con las distintas zonas del Centro Histórico
- Reactivar de forma social y económica el Área
- Rehabilitar y poner en uso un edificio de titularidad pública
- Fomentar e integrar al colectivo de desempleados en el mercado laboral
- Activar la inversión privada
- Mejorar la calidad de vida de la población residente en la zona con los servicios que se presten a través de estas iniciativas empresariales tradicionales.

- Centro de Artesanos (Programa de autoaprendizaje en oficios tradicionales y artesanos)

El programa de autoaprendizaje en oficios tradicionales y artesanos se insertará, como se ha citado anteriormente, dentro del Centro de Artesanía. Pretende, en líneas generales, recuperar la figura del aprendiz de un oficio o profesión. Lamentablemente, hay muchos oficios relacionados con la artesanía y la tradición que están desapareciendo, no tanto por su falta de viabilidad económica, sino más bien, por la falta de continuidad del oficio en un mercado laboral en donde, los contratos de formación no han sabido mantener esta figura.

Da la casualidad, además, que estos artesanos por regla general, tienen sus talleres en el centro de la cuidad, es decir, en la zona de

actuación de nuestro Programa, por lo que, asimismo, conseguiremos revitalizar la zona.

Delegación participante: Delegación de Promoción y Desarrollo de la ciudad

Objetivos:

- Selección de los oficios a desarrollar, el equipo de maestros artesanos que impartirán las acciones formativas, y el conjunto de aprendices
- Definir el programa de formación que se insertará en el Centro, para valorar las actividades a desarrollar en el mismo
- Promocionar los oficios tradicionales y artesanales, y asimismo, mantenerlos en el tiempo
- Insertar laboralmente a los aprendices, así como fomentar la iniciativa empresarial de estos
- Promocionar los productos resultantes de los talleres
- Revitalizar la zona de actuación

Creación de un Zoco de Artesanías Mediterráneas

Se trata de la creación de un paquete de medidas que incentiven la implantación de actividades económicas en este Área que carece de comercios de artesanías mediterráneas.

Se implantarán una serie de proyectos cuya finalidad sea la puesta en marcha de comercios que hayan sido anteriormente asesorados desde el Centro de Artesanías y desde el Plan Integral del Comercio Minorista; cuyo fin sea la venta de productos típicos mediterráneos.

Consiguiendo, por tanto, con ello, unas consecuencias finales de desarrollo económico y fomento del turismo que desea comprar este tipo de productos en auge, en sus visitas a nuestra tierra. Se piensa en la posibilidad de dotar a estos comercios con una estética que recuerde los zocos de estilo árabe: por facilitar la compra, por la rápida visualización de los productos, por la cercanía de esta cultura que ha estado y está tan ligada a la nuestra... creando así, un atractivo más para las personas que visiten el Área.

Las medidas irán destinadas a desarrollar las condiciones apropiadas para el desarrollo de los servicios que las distintas empresas (PYME) precisen en cada momento.

Las medidas propuestas serían del tipo:

- Subvención de los impuestos municipales durante un período de adaptación y puesta en marcha. Subvención municipal de tasas de licencia de obra para adaptación de locales y licencia de apertura.

- Colaboración entre sector público y privado para gestión de programas de desarrollo económico integrado. Estudios de mercadotecnia.

- Formación y asesoramiento constante en materia de gestión empresarial básica a empresarios que lo precisen.

Delegación participante: Promoción y Desarrollo de la Ciudad.

Objetivos:

- Impulsar el crecimiento de la instalación de pequeños comercios en la zona de intervención de ARC
- Facilitar la puesta en marcha de distintas actividades comerciales en la zona
- Reforzar y apoyar a las actividades económicas que se desarrollen
- Mantener la iniciativa empresarial en el tiempo
- Generar un desarrollo integrado entre el sector público y privado
- Generar un espacio empresarial que atraiga al visitante, no sólo a la compra de los productos sino a la visita del mismo, motivado por el encanto que ofrecerá el estilo árabe al recinto

Creación de una Agencia de Desarrollo del Centro Histórico.

Se planea la creación de una oficina, de titularidad y gestión municipal, destinada a la promoción socioeconómica y al desarrollo de programas y planes que buscan la revitalización de la zona. Las acciones a desarrollar por esta agencia serán:

- Observación permanente de la evolución demográfica, sociológica y económica del Centro Histórico; con la consiguiente publicación y difusión de los correspondientes informes diagnóstico.
- Elaboración de propuestas destinadas al fomento y desarrollo de la actividad económica de la zona.
- Asesoramiento, en todo momento, en lo referente a la puesta en funcionamiento y gestión de cualquier tipo de empresa.

Las medidas irán destinadas al apoyo integral de la actividad empresarial, el comercio, las cooperativas y servicios para pequeñas y medianas empresas que tengan, como uno de sus objetivos prioritarios, la regeneración social y / o económica del Centro Histórico.

Delegación participante: Promoción y Desarrollo de la Ciudad.

Creación de un edificio para equipamientos

En el solar del antiguo convento de las Monjas Victorias, que durante años permaneció tapiado y abandonado, se construirá un edificio destinado a ser la sede de un equipamiento aún no definido. En este momento se plantea que sea el S.A.S, pues es probable que abandone sus instalaciones actuales, ya que se ha propuesto la demolición del edificio por estar fuera de ordenación.

De esta manera se consiguen varios objetivos. Por un lado, dotar de mejores y más modernas instalaciones al Centro de Salud de la zona, perfeccionando, con ello, la calidad del servicio que se presta al ciudadano; por otro lado, se pretende rehabilitar el Área adaptando las construcciones a la estética histórica artística del entorno donde se lleven a cabo las intervenciones urbanísticas.

Delegación participante: Ayto / GMU

6.4.3. PROYECTOS DE FOMENTO E INCENTIVACIÓN TURÍSTICA.

Rehabilitación y revalorización de las Iglesias medievales del recinto intramuros.

Se trata de la rehabilitación parcial de las Iglesias medievales, consistente en la mejora de los aspectos estéticos interiores y exteriores, corrección de patologías, y consolidación de elementos ornamentales en las mismas. En concreto, la medida afecta a las iglesias de San Marcos, San Mateo, San Lucas, San Juan, San Dionisio y Santiago, situadas todas ellas en el Área de actuación.

Se llevará a cabo esta intervención específica de rehabilitación, por su importancia histórica. Para ello se formalizará un convenio de colaboración con el obispado.
Tras las rehabilitaciones pertinentes, se insertarán los monumentos en las rutas turísticas que se creen en el Área, para fomentar su apertura y programa de visitas.

Delegación participante: Cultura

Objetivos:

- Mejorar el aspecto general de las Iglesias catalogadas, consolidando sus elementos y corrigiendo las patologías
- Realizar programas de formación-educación de guías para la población y los turistas
- Potenciar las visitas a la zona de intervención
- Mantener, recuperar y difundir el patrimonio cultural de la ciudad
- Crear nuevas rutas de interés social y turístico
- Generar espacios de interés cultural que propicie las visitas a los mismos

Plan Director de Monumentos

En este Plan se recogen medidas a efectos sobre monumentos; su adecuación y su entorno.

Se pretende la rehabilitación del patrimonio histórico artístico del Área, a través de una serie de actuaciones urbanísticas. El mantenimiento de estos monumentos en perfecto estado de conservación, fomentará en última instancia, el turismo en la zona con la consiguiente revitalización tanto económica como social de la misma, a través de la cultura.

Delegación participante: Cultura

Objetivos:

- Establecer un paquete de medidas dirigidas a la recuperación y conservación del patrimonio histórico -artístico municipal
- Rehabilitar distintos monumentos de interés tipológico dentro del Área de actuación
- Reactivar la cultura y formación, no solo de los visitantes, sino también de los residentes
- Revalorar un conjunto monumental jerezano que ha sido, hasta ahora, un gran desconocido para el turista
- Revitalizar el Área de forma integral, a través de la cultura monumental del mismo
- Insertar estos monumentos en la nuevas rutas turísticas que se creen en otros programas de fomento e incentivación turística

Plan coordinado de apertura de monumentos locales de interés cultural para visitas turísticas.

Se trata de la optimización de recursos, mediante un plan de coordinación estratégica destinado a la apertura de, al menos, un paquete significativo de elementos de patrimonio histórico y cultural, que permita la creación de rutas turísticas destinadas a la difusión y puesta en valor de aquellas iglesias, monumentos y lugares que resulten de interés para los habitantes y visitantes de la ciudad.

Este plan recoge la colaboración con el Obispado de Jerez en monumentos de índole eclesiástica.
Existirá la posibilidad de convenios con touroperadores y agencias de viajes para el desarrollo y puesta en funcionamiento del plan elaborado.

Delegación participante: Cultura

Objetivos:

- Realizar labores de rehabilitación y adecentamiento de edificios catalogados para su puesta en uso
- Adecentar y consolidar espacios públicos y trazados en los que se apoyan estos monumentos
- Apertura de aquellos elementos de interés cultural para la inclusión en nuevas rutas turísticas
- Llevar a cabo tareas de mantenimiento del elemento de interés cultural
- Atraer el turismo y las inversiones privadas a la zona, desarrollando y revitalizando económicamente el ARC

Creación, integración y señalización de circuitos turísticos en la zona.

Creación de recorridos y rutas turísticas destinadas a la promoción y puesta en valor de trazados que potencien el conocimiento de las iglesias medievales, monumentos y espacios urbanos dotados de gran riqueza cultural. Mejora y acondicionamiento de los trazados afectados. Dotación de señalización turística indicativa y de medidas de seguridad.

También se acondicionarán los recorridos a la normativa de eliminación de barreras arquitectónicas para discapacitados y vehículos portabebés.

Delegación participante: Cultura

Objetivos:

- Crear nuevos trazados de rutas turísticas
- Dotar de señalización turística informativa
- Acondicionar trazados a colectivos discapacitados
- Fomentar la actividad económica apoyando medidas como las citadas anteriormente
- Recuperar el uso de la calle por población residente en general y turistas
- Activar la economía y atraer la inversión privada
- Crear empleo en población residente
- Mejorar las condiciones de habitabilidad de la zona
- Optimizar el aprovechamiento de servicios debido a una correcta señalización de circuitos
- Maximizar el rendimiento para estancias de turistas

Centro de internacional de español para extranjeros.

Creación de un Centro Oficial de Enseñanza de español para extranjeros, así como de distintos idiomas para los ciudadanos que residen y / o visitan la ciudad. Su creación fomentará la oferta educativa y turística del Área, ya que, la realización de los cursos puede dotarse, en todo momento, de una componente vacacional de aprendizaje del idioma. Son muchos los aspectos que harían atractiva una iniciativa de tal carácter: el clima benigno, el prestigio de la ciudad en el mundo, su oferta turística y cultural, sus excelentes comunicaciones nacionales y europeas,…

El Centro se ubicará en un edificio a rehabilitar para tal efecto, dotado de los medios e instalaciones necesarias, para su puesta en marcha.

Delegación participante: Cultura

Objetivos:

- Crear un nuevo equipamiento (formativo y residencial) en la zona de actuación del ARC
- Cubrir una demanda específica de formación
- Configurar las campañas promocionales para atraer usuarios
- Formar a un colectivo de extranjeros, a la vez que se potencia el turismo en la zona
- Potenciar este nuevo proyecto de desarrollo económico y turístico de la zona
- Incorporar iniciativa privada para la creación de centros de este tipo, que consoliden la ciudad de Jerez como destino privilegiado en el sector

Publicación de texto y material audiovisual para la promoción turística de la ciudad.

Elaboración de documentación gráfica y material audiovisual destinado a la difusión de la oferta turística y cultural de la ciudad de Jerez. La elaboración irá destinada a la inclusión del material en grandes canales de difusión turísticas.

Delegación participante: Cultura

Objetivos:

- Aumentar las visitas a la zona debido a la difusión de atractivos históricos y culturales de la ciudad
- Captar una cuota turística para proyectos
- Difundir la cultura española y mejorar la imagen exterior de la ciudad
- Promocionar todos los atractivos de la zona

Creación de la Ciudad del Flamenco.

Creación de un complejo cultural, que pretende convertirse en un instrumento estable de promoción y divulgación del arte flamenco en todas sus modalidades.

Desde este punto de vista, la Ciudad del Flamenco persigue cuatro objetivos básicos: la difusión de este arte en todas sus modalidades; la prestación de servicios de formación dirigidos a los sectores de mayor vinculación; la promoción de la investigación sobre el arte flamenco, mediante programas directos acordados con las universidades y centros de investigación musical, con la consiguiente prestación de un servicio estable de documentación; y, por último, la exhibición pública de su historia.

Estos cuatro objetivos están directamente relacionados con las características y funciones propias de los equipamientos que van a conformar el futuro complejo cultural: El Auditórium Nacional de Flamenco, la Escuela Superior de Arte Flamenco, el Centro de Investigación y Documentación del Arte Flamenco y el Museo del Flamenco.

- El Auditórium, con capacidad de 800 butacas, estará dotado de los últimos adelantos técnicos para acoger todo tipo de espectáculos flamencos.
- La Escuela Superior, que ofertará una programación anual de cursos de perfeccionamiento profesional, dirigidos a artistas; y

cursos didácticos específicos, destinados a profesionales de la enseñanza.
- El Centro de Investigación y Documentación del Arte Flamenco, absorberá los actuales fondos documentales del Centro Andaluz de Flamenco.
- Por último, el Museo Flamenco velará por la conservación de los objetivos más significativos de la cultura material que ha generado este arte, a lo largo de su historia conocida.

Delegación participante: Cultura

Objetivos:

- Crear un complejo cultural de flamenco, que sea instrumento de promoción y divulgación de la ciudad
- Proyectar una muestra permanente de historia flamenca para los ciudadanos y turistas
- Difundir el arte flamenco en todas sus modalidades
- Generar y prestar servicios de formación relacionados con este arte
- Incentivar el estudio y la investigación sobre el flamenco
- Fomentar la cultura de la ciudad, y el arraigo a la misma, a través del arte flamenco como seña de identidad

Museo de la Ciudad

El Museo de la Ciudad se define como un lugar de fomento de la cultura jerezana, en donde se insertarán distintas actuaciones de información y formación, potenciando la oferta turística del Área, y consiguiendo con ello, la revitalización perseguida de la zona.

Se pretende rehabilitar un edificio clave de la ciudad, que albergue las instalaciones necesarias para la puesta en marcha de este Museo, en el que se recopilará toda la historia de Jerez, sus inicios y su evolución en el tiempo, pasando por las distintas culturas que influyeron en el desarrollo de la misma.

Delegación participante: Cultura.

Objetivos:

- Activar y promocionar la rehabilitación del Área
- Habilitar un edificio emblemático, para la puesta en marcha del Museo de la Ciudad.
- Facilitar el conocimiento de la cultura jerezana, y sus antecedentes históricos, a la población residente y visitante de la ciudad
- Generar un espacio que sirva como instrumento de estudio e investigación, de las distintas culturas influyentes en la historia de Jerez
- Crear un lugar de encuentro e intercambio cultural, tanto para los ciudadanos como para los visitantes de nuestra ciudad.

Ampliación del Museo Arqueológico

Se proyectan obras de reforma, ampliación y adecuación del actual edificio que alberga el Museo Arqueológico, mejorando las instalaciones y adaptándolo a la normativa de accesibilidad.

Se pretende, con esta ampliación, dotar al Museo de distintas áreas de exposición, así como salas de juntas, de usos múltiples, almacenes de infraestructura y patrimonio, y archivos.

Esta intervención supondrá una mejora integral del museo (en disposición de las instalaciones y acceso a las mismas, en atención al público y visitas concertadas, en aumento del espacio, no sólo de exposición, sino también el habilitado para las investigaciones...), lo que generará, en última instancia, una mayor afluencia de público al mismo.

Delegación participante: Cultura

Objetivos:

- Reformar, mejorar, y adecuar el edifico actual en el que se encuentra ubicado el Museo Arqueológico
- Dotar al museo de las distintas instalaciones necesarias para la mejora de los servicios que presta actualmente
- Ampliar un recurso cultural ya existente, que haga frente a la demanda poblacional y de los visitantes de la ciudad
- Incluir al Museo como lugar de visita preferencial en las rutas turísticas concertadas
- Promocionar la visita del museo en Centros Educativos, asociaciones, y entidades públicas y privadas de toda la Comunidad Autónoma Andaluza
- Difundir el conocimiento de los antecedentes humanos e históricos de la cuidad

Centro de Interpretación de la Medina

Se trata de la creación de un centro de interpretación de la ciudad, en el cual se recogerán los aspectos más emblemáticos e importantes existentes en Jerez.

Se dispondrá de varias salas en las que se realizaran recorridos explicativos de la ciudad, desde distintas perspectivas: histórica, monumental, industrial-bodeguera, poblacional…

Se pretende que las personas que acudan a este centro obtengan una visión general y real de la ciudad.

Delegación participante: Cultura

Objetivos:

- Rehabilitar y acondicionar un edificio para la puesta en marcha del Centro de Interpretación
- Ofrecer un lugar que recoja todas las configuraciones de la cultura jerezana
- Crear un instrumento de información y conocimiento de la cuidad, con herramientas interpretativas de los aspectos más relevantes de la misma
- Servir de marco referencial para los diversos recursos sociales culturales existentes en la ciudad
- Establecer diferentes recorridos por las distintas salas del centro, con el objeto de obtener un conocimiento integral y real del municipio
- Promover la realización de actividades dentro del centro, con los distintos colectivos e individuos que lo visiten
- Proporcionar a la población un lugar de encuentro, de estudio e investigación, y de ocio, que esté íntimamente relacionado con sus raíces culturales y con el entorno al cual pertenece
- Incluir el Centro de Interpretación en las rutas turísticas que se creen en la zona, como lugar obligado de visita
- Desarrollar programas interculturales con otras comunidades
- Fomentar e incentivar inquietudes culturales
- Servir de instrumento canalizador entre la cultura y la población

Rehabilitación del Conjunto del Alcázar Almohade.

La rehabilitación del Conjunto del Alcázar se proyecta como continuación de las actividades de rehabilitación del patrimonio artístico del Área, a través de una serie de actuaciones urbanísticas y edificatorias.

El mantenimiento de este monumento en perfecto estado de conservación, fomentará, en última instancia, el turismo en la zona, con la consiguiente revitalización económica y social de la misma, a través de la cultura.

Delegación participante: GMU + Cultura

6.4.4. PROYECTOS PARA LA PROMOCIÓN SOCIEDUCATIVA Y LABORAL.

Dotación de un cuerpo de vigilantes formado por parados de larga duración:

Creación de un cuerpo de vigilantes que hagan frente a la inseguridad ciudadana presente en la zona, patrullando por una serie de lugares clave a proteger, tales como las vías interiores clave (Arroyo-Mercado, Francos…), plazas rehabilitadas, entorno de equipamientos del ARC recién creados, áreas comerciales…

Estos vigilantes serán informadores, coordinándose con la policía y estableciendo un puente entre ésta y la población residente.
Se aprovechará la ventaja de que estos vigilantes pertenezcan a la propia zona, ya que conocen el terreno y a la población. Podrán ser

denunciantes de deficiencias en la vía pública, para lo que estarán en contacto con al Oficina del ARC.

Se buscará la estabilidad del empleo creado mediante la continuidad del proyecto, si se cree necesario, o la temporalidad del mismo, si se demandase.

Delegación participante: Promoción y Desarrollo

Objetivos:

- Realizar un proceso de selección de personal, así como, planear la formación del mismo, para un correcto funcionamiento del proyecto
- Hacer partícipes a la población residente de la mejora, tanto física como conceptual, de la zona
- Conseguir un mayor acercamiento y colaboración entre la población y la policía
- Incorporar la zona a la vida cotidiana de la población
- Eliminar la concepción negativa de la zona, mediante la puesta en marcha de programas que fomenten la erradicación de la delincuencia de la zona

6.4.5. PROYECTOS DIRIGIDOS AL TRANSPORTE PÚBLICO Y COMUNICACIONES.

Creación de línea de microbuses eléctricos que enlace la zona con el resto de la red de transporte público.

Creación de una línea de microbuses interna que conecte las zonas alejadas de la red actual de transporte público con dicha red, además de enlazar con las estaciones de ferrocarril y de autobuses interurbanos. De esta manera se eliminan, en gran parte, los problemas de aislamiento funcional.

Las unidades de microbús deberán garantizar la posibilidad de acceso y utilización a personas con discapacidades físicas y/o sensoriales, mayores y carritos para la compra, transporte de bebés, etc …

Delegación participante: Ayto / COJETUSA

Objetivos:

- Integrar y dar acceso a la zona de sistemas generales de transporte público
- Recuperar zonas incomunicadas para la vida de la ciudad
- Reducir los desplazamientos en vehículos privados al centro
- Mejorar el medio ambiente urbano mediante la eliminación de las zonas de consumo de energías fósiles
- Resolver el aislamiento funcional del ARC
- Mejorar los trazados rodados
- Recuperar social y económicamente el sector, permitiendo la libre movilidad de la población

Instalación de marquesinas y sistemas de señalización e información en paradas de la línea de microbuses.

Instalación de marquesinas en paradas de autobuses para señalización y punto de espera para usuarios, con un diseño que, en todo momento, se adecue al entorno característico del Centro Histórico de la ciudad. El diseño de las mismas estará en consonancia con las determinaciones y recomendaciones técnicas de eliminación de barreras arquitectónicas e integración de colectivos desfavorecidos.
Dada la estructura morfológica habrá casos en que solo sea posible la instalación de postes. Para conseguir la real integración en la red general de transporte urbano se establecerá que el pago será único por viaje, es decir, pudiendo realizarse transbordo con las demás líneas de transporte público sin nuevo abono de billete.

Delegación participante: Ayto / COJETUSA

Objetivos:

- Instalar marquesinas y postes en paradas de autobuses de nueva línea
- Mejorar la comodidad en la espera y la información sobre el servicio y sus conexiones externas
- Potenciar el uso de la línea de microbuses y del transporte público en general
- Permitir la movilidad de la población, con la consiguiente recuperación social y económica de la zona, ya que se fomenta el comercio en la zona al aumentar la comodidad de desplazamientos dentro de la misma

Creación de tres aparcamientos subterráneos.

Debido a la morfología urbana del Área, el viario es incapaz de albergar aparcamientos de una manera racional y desahogada, debido a que, la estructura urbana de la zona, por su estrechez, no es compatible con el coche. Aún así, muchas de sus calles, ensanches y plazas, están hoy invadidas por este medio de transporte.

Se plantea, por tanto, la creación de tres aparcamientos subterráneos, estratégicamente situados, en tres puntos a los que es fácil acceder con el coche, y que quedan prácticamente en los límites del ARC, cubriendo de esta forma, toda el Área.

Los aparcamientos estarán situados en la plaza de Santiago, plaza Salvador Allende, y Plaza del Arroyo, y se crearán alrededor de 300, 120 y 400 plazas respectivamente.

Se trata de tender a minimizar el impacto perceptivo y de invasión desmedida que se produce sobre el espacio urbano, el cual, debería estar perfectamente encaminado a su disfrute por el ciudadano de a pie. La reducción de la presencia de vehículos en plazas y calles mejorará su accesibilidad para colectivos de minusválidos y para casos de transporte de carritos (niños pequeños, compra, etc.), así como la reducción de la emisión de gases contaminantes y ruidos en el transporte.

Delegación participante: Ayto / GMU

6.4.6. PROYECTOS DE DIVULGACIÓN DE LA INTERVENCIÓN EN EL ÁREA

Creación de una página web con información del programa.

Página web destinada a la difusión del programa fuera del ámbito local. Informará acerca de aspectos globales de funcionamiento, aspectos particulares a destacar por su innovación, medidas a tomar respecto al Medio Ambiente, igualdad de oportunidades hombre – mujer, y otros aspectos de interés para el desarrollo futuro de zonas urbanas.

Deberá contener los aspectos innovadores de la estrategia que se sigue en Jerez para la revitalización del ámbito, así como proyectos innovadores de la estrategia de la ciudad con respecto a la revitalización del ámbito, así como proyectos y medidas que desarrollan estas estrategias, por ejes de intervención.

Delegación participante: Ayto / Oficina ARC

Objetivos:

- Crear una página web y ponerla en red
- Difundir las experiencias resultantes de las intervenciones que se realicen en el Área, permitiendo el análisis cíclico comparativo de la situación actual con la reformada
- Informar a toda la población de las distintas actividades que se van desarrollando en el ARC
- Contactar con otras ciudades afectadas por los mismos problemas, con el fin de intercambiar experiencias y conocimientos

Publicación de material sobre la estrategia de intervención en el ARC.

Publicación de revistas y libros en los que se explique la estrategia de intervención en la regeneración económica y social sostenible del ARC, haciendo especial hincapié en los aspectos innovadores que incorpora.

Estos podrán ser seguidos por otras ciudades con similares características y problemas. Entre otros aspectos innovadores cabrá resaltarse la creación de la Oficina de Gestión del Área de Rehabilitación, como ente encargado de asumir la revitalización del Área. Las publicaciones recogerán el desarrollo del Programa de Rehabilitación en distintos momentos, con la posibilidad de comparar y hacer balance de lo realizado, que podrá servir así a otros que trabajen en la misma línea.

Delegación participante: Ayto / Oficina ARC

Objetivos:

- Redactar e imprimir las publicaciones a difundir, con el fin de dar publicidad a las experiencias resultantes de las intervenciones que se realicen en el ARC
- Exponer las experiencias a otras ciudades, de manera que puedan recopilar información sobre las intervenciones llevadas a cabo
- Informar a toda la población de las distintas actividades que se van desarrollando en el ARC

Publicación del Estudio de Investigación sobre el color tradicional de las fachadas en el Centro Histórico

Realización de un trabajo de Investigación para el conocimiento del color y materiales tradicionales, empleados en el acabado de fachadas del Centro Histórico. Este trabajo, profundizará en el conocimiento que debe tenerse del Conjunto Histórico Artístico, para su mejor conservación y potenciación.
Para el desarrollo de este estudio, se ha realizado un convenio de colaboración con la Universidad de Cádiz (UCA).

Este proyecto será objeto de difusión (publicación y exposiciones públicas), de manera que se fomentará el aprecio y la conservación espontánea del entorno y la cultura propias, por parte de los ciudadanos y los agentes intervinientes de construcción y adecentamiento de fachadas, evitando agresiones al patrimonio y al medio ambiente, mediante la formación y la educación.

Delegación participante: Ayto / GMU:

Objetivos:

- Profundizar en el conocimiento del aspecto del patrimonio edificado, que incide directamente en el paisaje urbano
- Conservar y valorar el patrimonio histórico y cultural del ámbito del ARC
- Conseguir intervenciones de calidad en el patrimonio edificado, respetuosas con su carácter arquitectónico
- Difundir los conocimientos conseguidos, entre la ciudadanía y, en especial, entre los agentes intervinientes en fachadas (arquitectos, arquitectos técnicos, empresas constructoras, empresas especializadas...)

Intervenciones arqueológicas en el ARC

Dentro del programa de rehabilitación de los barrios de Santiago y San Mateo, se ha efectuado un estudio previo de las parcelas afectadas, con la finalidad de comprobar el interés arqueológico de las mismas.

La información derivada de este estudio pasará a formar parte de la Carta Arqueológica, ahora en curso, y ésta, a su vez, dictará los parámetros de intervención efectiva para las fincas a reformar.

Delegación participante: Ayto / Oficina de Rehabilitación del Centro Histórico.

Objetivos:

- Completar la Carta Arqueológica de la Ciudad
- Analizar las estructuras emergentes, con el fin de establecer el orden cronológico de las distintas edificaciones objetos de estudio
- Analizar los elementos arquitectónicos, hasta entonces enmascarados, y fomentar su conservación

- Publicación de la Carta Arqueológica

Se trata de la publicación de un estudio que recoge la intervención arqueológica realizada en distintos ámbitos: Intramuros, Arrabales Históricos, y Expansión Urbanística del siglo XX; con el fin último de regular las intervenciones venideras.

Cada ámbito tiene un grado de estudio específico, siendo la unidad de investigación la parcela catastral, a la que se le da un tratamiento individualizado.

A largo plazo se pretende obtener, a través de la investigación, un catálogo de elementos históricos – artísticos de carácter singular, y conocer la bibliografía con contenido arqueológico que atañe a la zona en cuestión.

Delegación participante: Ayto / GMU

Objetivos:

- Ordenar y publicar la información existente, así como la recopilada durante el estudio
- Innovar a través del estudio e investigación arqueológica, generando un catálogo de elementos históricos – artísticos de carácter singular, inexistente hasta la fecha
- Regular las intervenciones y actividades que se lleven a cabo en un futuro
- Conservar el Patrimonio Histórico – Artístico de la zona que nos atañe

Ampliación de la red de fibra óptica municipal para la mejora del servicio y la información a los ciudadanos del centro Histórico

El proyecto va destinado a la creación de los trazados de la red de fibra óptica de titularidad municipal, que permita, una más rápida y mejor, interconexión entre delegaciones y empresas municipales.

Esta mejora redundará en una optimización de la gestión municipal frente al ciudadano, lo cual genera, en última instancia, una mejora de la calidad en el servicio que se presta a éste desde el Ayuntamiento de la ciudad

Objetivos:

- Mejorar las interconexiones a nivel municipal
- Servir como medio de difusión de nuevas tecnologías
- Acercar la información de carácter municipal a todos los ciudadanos
- Mejorar, en efectividad y rapidez, el servicio que se presta al ciudadano desde las distintas delegaciones municipales

6.4.7. PROYECTOS DE REHABILITACIÓN Y CONSERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

Poda de arbolado y mantenimiento de zonas verdes.

Aunque la zona del ARC está compuesta por calles estrechas donde no existe gran cantidad de arbolado, sí existen plazas donde intervenir, según la especie y la frecuencia de la poda.

Se llevará a cabo un mantenimiento de zonas verdes, así como, la reposición y cuidado de macetas y exornos situados en varios puntos de esta zona, con ello se generará un gran atractivo, no sólo para los habitantes de la zona, sino para los visitantes de la misma.

Delegación participante: Medio Ambiente

Objetivos:

- Mejorar la estética de la zona, generando una gran atractivo visual del entorno
- Cuidar el medio ambiente, y respetar el crecimiento y desarrollo natural del mismo
- Evitar posibles accidentes, como los producidos al resbalar tras pisar frutos o ramas caídas de los árboles
- Mantener una estética ambiental acorde con las necesidades del ARC

Intervenciones de profilaxis vectorial.

Programa que desarrolla campañas de desratización, desinsectación y desinfección en el ARC, que se acompañan de un servicio de mantenimiento durante todo el año.

Se trata de fijar circuitos de intervención para controlar la población de roedores e insectos, por las consecuencias perjudiciales que puedan generar en la salud ambiental de los residentes.

Delegación participante: Medio Ambiente

Objetivos:

- Realizar campañas de desratización y desinsectación, con campañas periódicas en el año, con el objeto de prevenir posibles plagas
- Erradicar la población existente de roedores o insectos perjudiciales para la salud ambiental de la zona

- Mantener la calidad de vida en salud pública ambiental de la población residente en el ARC
- Unir esta intervención con las actuaciones en materia de limpieza viaria y de recogida de basura, mejorando la estética de la zona, y erradicando el concepto negativo que se tiene de la misma

Limpieza viaria.

Intervención de limpieza viaria, con actuaciones específicas en trazados de calles, en las que no es viable el uso de maquinaria de grandes dimensiones.

El servicio de limpieza se plantea en base a las modalidades de: barrido manual, barrido mecánico y baldeo.

Delegación participante: Medio Ambiente.

Objetivos:

- Realizar un limpieza que se ajuste a las necesidades de la zona
- Utilizar, de forma eficaz, los servicios de barrido manual y baldeo, en los trazados de calles de difícil acceso de la maquinaria
- Mejorar la estética del entorno de actuación, mejorando también, con ello, la concepción negativa que del Area de actuación, tienen los habitantes de otras zonas de la ciudad
- Mantener la calidad de vida de la población residente en el ARC

Instalación de contenedores subterráneos para la recogida selectiva de residuos sólidos urbanos.

Se trata de instalación de contenedores subterráneos para la recogida selectiva de los residuos sólidos producidos por la población residente en el ARC destinados a la mejora de condiciones estéticas y ambientales de la zona.

Delegación participante: Medio Ambiente

Objetivos:

- Instalar contenedores de recogida selectiva de residuos subterráneos en trazados y espacios públicos
- Recoger selectivamente los residuos sólidos en todas las zonas posibles de actuación
- Formar y difundir entre la población las actividades de selección, reutilización y reciclaje de los residuos, de manera que se consiga un desarrollo sostenible del Área
- Difundir entre la población la forma de recogida correcta de los residuos y su clasificación, con objeto de fomentar la formación en la materia de los residentes .
- Eliminar problemas de salud ambiental como puedan ser la proliferación de animales, olores desagradables, temas sanitarios...
- Mejorar las condiciones estéticas del Área

Dotación de un suficiente parque de papeleras de diseño adecuado para su implantación sistemática en el ARC.

Se trata de la dotación, por todos los trazados de calles y espacios públicos de Área, de una cantidad suficiente de papeleras de diseño acorde con la realidad estética del Centro Histórico.

Se debe hacer frente a una serie de retos sociales en el área que van a suponer una importante transformación para el entorno y sus habitantes a corto-medio y largo plazo.

Delegación participante: Medio Ambiente

Objetivos:

- Instalar papeleras, en trazados y espacios públicos, de diseño acorde con la realidad estética del Centro Histórico.
- Dotar de papeleras los recorridos peatonales y espacios que, por sus características, necesitan de ello
- Mejorar las condiciones estéticas y ambientales del ARC
- Concienciar a la población residente y visitante de la necesidad de mantener limpio el viario, no sólo por cuestiones estéticas, sino por evitar las agresiones al medio ambiente y la salud pública.

6.4.8 PROYECTOS DE INTERVENCIÓN SOCIO – JURÍDICA EN PROCESOS DE MEJORA DEL HÁBITAT.

La Oficina de Rehabilitación Concertada para el entorno San Mateo – Santiago se crea con el objeto de llevar a cabo actuaciones de asesoramiento, gestión y seguimiento en todo lo referente a la mejora del hábitat del ARC. Funciona como instrumento necesario para la coordinación de todos los programas, sean europeos, estatales, autonómicos o locales. En el planeamiento de estos programas se atiende tanto a aspectos técnicos como sociales.

Objetivos:

- Mejorar el hábitat de la población residente en el área, mejorando, a su vez, la calidad de vida de la población residente
- Coordinar los programas de las distintas entidades que conforman las diferentes actuaciones
- Informar a la población sobre las actuaciones a desarrollar desde la oficina del ARC
- Asesorar socio jurídicamente a la población en general de la ciudad
- Poner en marcha programas de estudio sobre el ARC, con el fin de llevar a cabo estrategias de intervención

Programa de formación específica para los miembros integrantes de la Oficina del ARC.

Proyecto destinado al aprendizaje de experiencias y buenas prácticas en la gestión y sostenibilidad de las ciudades. Será fundamental establecer contacto con otras experiencias de iniciativa comunitaria modélicas, con objeto de aprender de ellas para aplicarlas en Jerez, así como, dar a conocer el proyecto del ARC de Jerez para provecho de otras ciudades.

Los integrantes de la Oficina del ARC serán los que deban conseguir una completa formación en estrategias innovadoras a favor de la regeneración económica y social sostenible.

Delegación participante: Ayto / Oficina del ARC

Objetivos:

- Reciclar a los miembros a través de distintas actuaciones que impliquen la mejora de su trabajo a desempeñar
- Formar a los distintos miembros que integran la oficina en materia de desarrollo sostenible
- Motivar e incentivar el interés de actuación a través de intercambios culturales en materia de rehabilitación social y urbana con otras comunidades o países
- Obtener un aprendizaje bueno y eficaz en el conocimiento del desarrollo de las ciudades

Diseño y realización de estudios socioeconómicos y de edificios del ámbito que permitan el seguimiento de la situación con datos comparativos.

Se diseñará un estudio que establezca indicadores globales y particulares que se utilizarán en el control de la evolución de la realidad del ARC, con establecimiento de una metodología variable y flexible en el tiempo.

Delegación participante: Ayto / Oficina del ARC

Objetivos:

- Realizar estudios periódicos, tanto socioeconómicos como de edificios, que indiquen la evolución de la realidad del ARC, tras las intervenciones que se realicen
- Obtener unos indicadores medibles del proceso de intervención en la zona
- Generar datos evaluables y comparables en el tiempo, que sirvan para la reflexión y control de las actuaciones
- Fomentar nuevas iniciativas de trabajo en el ámbito según los resultados obtenidos
- Variar la metodología de intervención en función de los estudios realizados
- Evaluar la evolución de la realidad de la zona

Programa de intercambio europeo para la exposición mutua de experiencias en rehabilitación urbanística.

Se diseñará un proyecto que persiga, mediante visitas programadas, el intercambio de experiencias referentes a la rehabilitación urbanística de zonas históricas en distintos países europeos, que cuenten con características similares en lo relativo a trazado de calles, edificios, monumentos…

Delegación participante: Ayto / Oficina ARC

Objetivos:

- Diseñar un proyecto de visitas concertadas que persigan la mejora de trabajo en el ARC
- Realizar intercambios culturales y de trabajo, con salidas a otros países europeos que posean similares características sociales y urbanísticas
- Poseer un conocimiento integral europeo de intervención en materia del desarrollo sostenible de las ciudades
- Fomentar la cooperación y la difusión de información entre entidades de distintos países europeos.

Sede de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

Se proyectan obras de rehabilitación de un edificio como futura sede de la Gerencia Municipal de Urbanismo, debido a que la actual, ya no reúne las características de espacio adecuadas, para un óptimo desarrollo de la actividad laboral que allí se realiza.

Se ubicará en un antiguo convento de San Agustín construido sobre el año 1643, que posteriormente, y hasta finales de los ochenta, se convertiría en Casa Cuartel de la Guardia Civil, como realmente se conoce este edificio en la zona.

Encontrarán también su sede Aguas de Jerez, SA, y la Delegación de Medio Ambiente.

Delegación participante: GMU

Sede de EMUVIJESA, Área del Centro Histórico de la Gerencia Municipal de Urbanismo, y Oficina del ARC.

Se trata de la compra y posterior rehabilitación de un edificio para su puesta en marcha como sede de la Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez, SA (EMUVIJESA), así como para el Área Centro Histórico, y la Oficina Técnica del Área de Rehabilitación Concertada.

Se proyecta como una manera de revitalizar esta zona, descongestionando de equipamientos públicos el Sector Beaterio.

Delegación participante: Ayto / EMUVIJESA

6.4.9 LA INICIATIVA PRIVADA; ACTUACIONES DE LOS PRIVADOS.

Como ya hemos comentado en anteriores ocasiones, se pretende incentivar al máximo la entrada de la iniciativa privada en la zona, ya que estas actuaciones de recuperación urbana solamente son factibles si logramos incluir el motor básico de la promoción privada.

En cada programa detallado con anterioridad hemos comprobado las distintas posibilidades que permiten crear un plus o un atractivo adicional al sector privado. Desde la Delegación de Promoción y Desarrollo de la ciudad, se está trabajando en la labor de esta iniciativa empresarial privada a nivel minorista, pero no por ello deja de ser un proyecto interesante y desencadenante para evitar, entre otros factores, el desplazamiento de la población actual y el encarecimiento especulativo de la vivienda.

Existen ciertos aspectos a tener en cuenta para abordar lo anteriormente citado, de tal forma que:

- En todos los programas se condiciona el mantenimiento de los inquilinos y de la población existente en las mismas condiciones.
- Se crea un Área de Tanteo y Retracto en todo el ámbito del ARC, a fin de evitar movimientos especulativos y la aparición de dinero "negro". La intervención municipal es imprescindible, en este caso la adquisición de solares y edificios debe ser financiado por el Ayuntamiento y la COPT.
- Se crea un registro de solares y edificios ruinosos o abandonados. Conexión con los expedientes de venta forzosa.
- Es fundamental la publicidad y la información exhaustiva de todos los programas y sistemas de ayudas, ya sea subvenciones o subsidiación de préstamos.
- La aparición en el mercado de préstamos cualificados o a la carta, a través de entidades financieras es imprescindible a fin de conseguir estos objetivos.
- Es necesario mantener el equilibrio sobre el uso y la funcionalidad actual del barrio.

Todo ello basándose en la propuesta de intervención de apoyo a la empresa ya existente, propiciando proyectos de desarrollo de la iniciativa y vocación empresarial, y facilitando la creación de nuevas empresas para promover el comercio de barrio y los talleres artesanales y de oficios que se ofrezcan en él.

Propuesta "Tras el Trapo", Recursos Teatrales

Se trata de una sociedad cooperativa cuya actividad se centra, principalmente, en los recursos teatrales.

"Tras el Trapo" propone la puesta en marcha en el Área de las actividades que la cooperativa viene desarrollando, desde sus inicios en Mayo del 2002, en la Casa de la Juventud.

Las actividades que desarrollan son:

- Talleres de animación dirigidos a la población infantil, adulta, y para el profesorado (CEP): Se desarrollan talleres de Cuenta Cuentos, teatro, pasacalles, cabalgatas, etc.
- Sala alternativa para actividades culturales: con medios informáticos, un escenario para lugar de ensayo y representación, material multimedia, etc.

Para la realización de estas actividades necesitan un casco de bodega que cuente con una superficie de 500 m2 como mínimo, así como recursos materiales de diversos tipos.

Propuesta Taller de Reproducciones Artísticas

Este proyecto de iniciativa privada consiste en la creación de un taller dedicado a la producción, y posterior comercialización, de piezas escultóricas y artísticas en distintos materiales (escayola, poliéster, piedra artificial, etc.).

Se establecerían bajo la forma jurídica de una sociedad cooperativa de Trabajo Asociado, constituida por tres socios de edades comprendidas entre 24 y 29 años.

Las actividades que se llevan a cabo son:

- Realización de moldes
- Reproducción de piezas escultóricas en distintos materiales, para la decoración, tales como relieves, bustos, torsos, modelos clásicos, etc.

Para la realización de estas actividades necesitan un casco de bodega con una superficie de 500 m2 como mínimo, así como recursos materiales de diverso tipo.

Rehabilitación del Palacio Bertemati.

Se trata de la rehabilitación, y posterior puesta en uso como residencia del Obispado, de la casa del marqués de Bertemati, que fue construida hacia 1785 por la familia Sopranis – Dávila.

Tiene una portada muy rica en motivos decorativos, más acusados al proyectarlos en blanco; y la moldura que enmarca la puerta es ondeante, imprimiendo movimiento a las jambas y reforzando con ello su valor decorativo.

Sito en plaza del Arroyo, este palacio, de gran riqueza histórico – artística, cubrirá las necesidades eclesiásticas del Obispado de Jerez tras su rehabilitación.

6.5. MODIFICACIONES E INCREMENTOS A LOS PROGRAMAS DEL PLAN ANDALUZ

A continuación se expresan las modificaciones e incrementos que se proponen para complementar los distintos programas contemplados en el Plan Andaluz.

PROGRAMAS DE NUEVA PLANTA

Dependiendo del estado del mercado inmobiliario se podrán establecer subvenciones complementarias en los siguientes Programas:

Régimen Autonómico de Promotores Públicos en Alquiler (RAPPA)

Además de las subvenciones contempladas en el Plan Andaluz, el promotor podrá recibir una subvención de la Consejería de Obras Públicas y Transportes hasta un 20 % del resultado de multiplicar el módulo por los metros útiles de las viviendas.

Viviendas protegidas

Serán de aplicación todas las estipulaciones de los decretos a nivel estatal y andaluz.

A fin de favorecer y en cierta forma amortiguar las pérdidas que se pueden ocasionar a los promotores en general, por promover viviendas en venta en esta zona tan degrada de la ciudad, se propone que el promotor disfrute de una subvención por la ejecución de la promoción. Este porcentaje variará dependiendo sí las viviendas son promovidas en régimen general o especial.

Después de analizar el mercado inmobiliario y los costes de construcción que existen en la zona centro de la ciudad, se establecen las siguientes subvenciones a fondo perdido sobre los ingresos de venta total de la obra.

Se establecen para las viviendas en venta en régimen general los siguientes porcentajes:

- Viviendas en venta de régimen general hasta el 5 %

Se establecen para las viviendas en venta en régimen especial los siguientes porcentajes:

- Viviendas en venta de régimen especial hasta el 15 %

Estos porcentajes se aplicarán al resultado de multiplicar el módulo por los metros útiles de las viviendas.

Se entiende que estos porcentajes deberán ir fluctuando con el tiempo, con tendencia a llegar a la equiparación con el resto de promociones de la ciudad, en los términos que los distintos Planes de Vivienda establezcan.

PROGRAMAS DE REHABILITACION

Transformación de Infraviviendas

La Consejería de Obras Publicas y Transportes concederá al Promotor actuante una subvención que se verá incrementada en un porcentaje de hasta un 15 % sobre la establecido en el Plan Andaluz correspondiente de inversión media por vivienda, de acuerdo con las condiciones establecidas en los respectivos Convenios de Ejecución.

En cualquier caso, esta subvención no podrá exceder de un incremento de hasta un 15 % del módulo establecido en el Plan Andaluz, por metro cuadrado de superficie útil resultante por vivienda y elementos construidos comunes, quedando la superficie computable, a efectos de la subvención, limitada a un máximo de 90 metros cuadrados útiles por vivienda.

Rehabilitación Autonómica

Además en el ámbito del Area, podrán desarrollarse actuaciones de Rehabilitación Autonómica sobre edificios de viviendas desocupadas siempre que cumplan los siguientes requisitos:

a) Las viviendas resultantes se incorporaran al mercado en régimen de arrendamiento, durante un periodo mínimo de diez años. A tal efecto, el propietario suscribirá un convenio con la Oficina del ARC en el que se establecerán los mecanismos de control y seguimiento de los contratos el importe de la renta y el cumplimiento de los requisitos a cumplir por los arrendatarios.

b) La renta anual máxima de las viviendas será el 4% del precio máximo legal de venta de las viviendas protegidas en el momento de la celebración del contrato de arrendamiento.

c) Las viviendas se destinarán a arrendatarios con ingresos familiares anuales corregidos que no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional.

Las determinaciones técnicas, presupuesto protegido y demás requisitos de aplicación serán las establecidas en la correspondiente convocatoria publica que efectúe la Oficina del ARC, para el programa de Rehabilitación Autonómica .

Requisitos de los solicitantes

Podrán ser promotores de obras de conservación y mejora en su domicilio habitual, aquellos propietarios y arrendatarios o inquilinos autorizados por el propietario, que obtengan anualmente unos ingresos familiares ponderados no superiores a 2,5 veces el salario mínimo interprofesional.

Cuando se trate de actuaciones promovidas por comunidades de propietarios, no existirán requisitos de las unidades familiares residentes en dicha comunidad.

Condiciones de las viviendas

Las viviendas ubicadas en el ARC que se incluyan en este programa deberán reunir las siguientes condiciones:
a) Tener una antigüedad superior a 10 años.
b) Tener una superficie útil mínima de 24 metros cuadrados o que, como resultado de la actuación, alcancen un mínimo de 36 metros cuadrados útiles.
c) No estar calificadas urbanísticamente fuera de ordenación, a efectos de concesión de licencia municipal de obras.
d) No estar sujetas a limitaciones legales que impidan su uso.
e)Presentar unas características de seguridad estructural y constructiva que garanticen la viabilidad de la intervención, o bien que, a través de las actuaciones previstas, el edificio adquiera estas características.

Características de las obras

a) El presupuesto de ejecución material por vivienda será como máximo la cantidad resultante de incrementar en un 10% sobre la establecida en el Plan Andaluz de Vivienda.

2. Cuando sea imprescindible para corregir las condiciones de seguridad estructural o constructiva de la vivienda, la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería de Obras Publicas y Transportes podrá autorizar, con carácter excepcional, que se califiquen actuaciones de Rehabilitación Autonómica con un presupuesto máximo la cantidad resultante de incrementar en un 10% sobre la establecida en el Plan Andaluz de Vivienda. pudiéndose incluir en dicho presupuesto, con carácter complementario, aquellas actuaciones previstas en el apartado anterior que mejoren las condiciones de habitabilidad de la vivienda.

Subvenciones

Los promotores que obtengan para su actuación de conservación y mejora la Calificación de Rehabilitación Autonómica, tendrán derecho a una subvención del 50 por 100 del presupuesto de ejecución material, pudiendo alcanzar la subvención un incremento de hasta un 20% sobre la establecida en el Plan Andaluz de Vivienda.

En aquellos casos en que se realizaran obras estructurales, esta subvención se podrá incrementar en un máximo de hasta un 15% sobre la establecida en el Plan Andaluz de Vivienda.

En el caso de actuaciones promovidas por comunidades de propietarios, para la fijación de la subvención que corresponda a cada comunero, se considerará el coeficiente de participación en la comunidad de cada uno de ellos, de conformidad con lo establecido en el titulo constitutivo de la misma, as¡ como en la fórmula de reparto acordada por la junta general, especialmente en lo referente a la ejecución de nuevas obras o instalaciones que mejoren las condiciones de habitabilidad del edificio.

Rehabilitación acogida al Real Decreto 1/2002

Serán de aplicación todo lo establecido en los artículos 27 a 37 del Real Decreto 1/2002, con las modificaciones que se establecen a continuación:

1. Las actuaciones de Rehabilitación que se desarrollen en la Comunidad Autónoma de Andalucía al amparo de lo regulado en el Capitulo V del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, no estarán obligadas al cumplimiento de la normativa técnica, de diseño y calidad de las Viviendas de Protección Oficial.

2. No obstante, las actuaciones que se desarrollen deberán asegurar, a juicio de la Administración Autonómica, la obtención de los adecuados niveles de seguridad estructural, constructiva y de habitabilidad de la vivienda, as¡ como la adecuación funcional para el caso de rehabilitación de edificios.

3. Las actuaciones que acometan promotores públicos o privados en el ámbito del Area de Rehabilitación Concertada podrán obtener ayudas complementarias de la Comunidad Autónoma, hasta una cuantía máxima de subvención equiparable a la concedida en ese Area a las actuaciones de Rehabilitación Autonómica. La cuantía total de estas ayudas se fijará en la Orden de declaración del Area. Estas ayudas se establecen hasta en un 50% de incremento a las establecidas.

A efectos de las ayudas previstas en el articulo 36 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, para la rehabilitación de viviendas unifamiliares, cuando concurran actuaciones de adecuación estructural y de mejoras de las condiciones de habitabilidad, la actuación predominante se determinará en base a lo establecido en el articulo 125.1 b) del presente Decreto.

OTROS PROGRAMAS

Programas de adquisición de suelo.

Definición

Partimos de la base de la ausencia en la actualidad de edificios o suelo del patrimonio público, con lo que las actuaciones más urgentes serán aquellas que tengan como fin, el intervenir en el mercado inmobiliario, que permitan obtener reservas de suelo para iniciativas públicas, para ejecución de planeamiento.

En la actualidad y según las propias directrices del III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, no se establece ningún mecanismo apropiado en el cual de forma clara pueda intervenir la COPT mediante ayuda en la obtención de suelo.

Actuaremos en este aspecto apoyándonos en el **Registro Municipal de Solares** de la Gerencia Municipal de Urbanismo. De esta forma perseguiremos los siguientes objetivos:

Obtención de Solares y edificios para actuaciones Públicas
Creación de un Área de Tanteo y Retracto.
Creación de un catálogo de solares y edificios ruinosos ó abandonados.
Incentivar ó presionar a la actividad privada para la rehabitalición/nueva edificación.
Regulación del mercado inmobiliario.
Frenar el deterioro urbano.

Se establecen vías o mecanismos para la adquisición de suelo o edificios. Una de ellas estará dedicada a la adquisición o preparación de suelo para el desarrollo de viviendas incluidas en los Programas de Promoción Pública de Viviendas en Alquiler o compraventa y para el desarrollo de la Transformación de Infravivienda.

Además el promotor podrá recibir una subvención de la Consejería de Obras Públicas y Transportes equivalente al 10 % del coste total de la promoción, incluyendo todos los gastos imputables a la promoción. Estos gastos deberán ser previamente justificados en los términos que fije la Dirección General de Arquitectura y Vivienda.

De conformidad a las directrices marcadas por la COPT, el Excmo Ayuntamiento de Jerez, iniciará los trámites necesarios para la declaración de Área de Rehabilitación como Área de Tanteo y Retracto, de acuerdo con los artículos 78 a 84 contemplados por la Ley 7-2002 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía

Ambito de localización

Ambito completo del Area de Rehabilitación Concertada

Administraciones y organismos implicados:

Consejería de Obras Públicas y Transportes
Empresa Pública del Suelo
Gerencia Municipal de Urbanismo

Propuesta de actuación:

Compra de solares para RAPPA Y VIVIENDAS PROTEGIDAS

Subvenciones:

Después de un análisis del mercado inmobiliario que se desarrolla en la zona delimitada, se ha podido observar que es inviable cualquier tipo de actuación que no se vea acompañada por una ayuda de la administración. Esta ayuda amortiguaría las pérdidas ocasionadas en la inversión inmobiliaria.

Por lo tanto se establecen las siguientes subvenciones para la adquisición de suelo:

Adquisición de solares para la construcción de viviendas de protección oficial régimen general:

- Hasta el 15% del precio de venta, teniendo como límite el precio máximo de venta establecido para este régimen.

Adquisición de solares para la construcción de viviendas de protección oficial régimen especial:

- Hasta el 15% del precio de venta, teniendo como límite el precio máximo de venta establecido para este régimen.

Adquisición de solares para la construcción de viviendas de promotor público en alquiler (RAPPA):

- Hasta el 9% del precio de referencia establecido para este régimen.

Las actuaciones serán las siguientes:

REGIMEN ESPECIAL

SECTOR	DIRECCION	
ASTA-REGIA	JUAN DE TORRES nº 12	103.217,01 €
	S. FCO. JAVIER nº 9	62.459,06 €
BELEN	ORBANEJA nº 4	70.756,54 €
	JUANA DE DIOS nº 15	54.799,84 €
	LUIS DE ISASI nº 5 ,7 Y 9	142.698,43 €
	ROMPECHAPINES 2 Y 4	
	BARRANCO nº 6 Y 8	81.333,54 €
BENAVENTE	PZ. ARROYO nº 34	11.580,00 €
	PZ. BELEN nº 2	31.457,48 €
CAMPORREAL	MERCADO nº 1	134.036,22 €
COMPAÑÍA	MORLA nº 1	95.740,16 €
	PAZ nº 2	26.077,80 €
JUSTICIA	MURILLO nº 1	44.222,83 €
	SALAS nº 8	223.576,06 €
MERCED	NUEVA Nº 29, 29D, 31, 33 Y 35	255.671,81 €
	ARMAS DE SANTIAGO Nº 3,5,7Y 9	351.685,51 €
	TAXDIRT nº 27	60.726,61 €
	POZO DULCE nº 7 Y 9	78.233,39 €
S. ILDEFONSO	GRANADA nº 3	43.675,74 €
	GRANADA nº 7	26.716,06 €
SAN LUCAS	PONCE DE LEON nº 2	36.016,54 €
	PONCE DE LEON nº 2D	27.901,42 €
	LIEBRE nº 21	36.928,35 €

RAPPA

SECTOR	DIRECCION	
ASTA-REGIA	JARDINILLO nº 12	13.802,31 €
ATALAYA	RENDONA nº 22	27.847,84 €
	RENDONA nº 27	20.673,07 €
	RENDONA nº 28	25.476,52 €
	RENDONA nº 32	53.749,98 €
	LUIS PEREZ nº 14	26.935,80 €
	LUIS PEREZ nº 22 Y 24	93.576,05 €
BELEN	DOCTOR LILLO nº 4 a 14	82.935,50 €
	DOCTOR LILLO nº 3 Y 5	46.088,79 €
	ROMPECHAPINES nº 6 Y 6D	38.366,79 €
	ROMPECHAPINES nº 10	16.964,08 €
	ROMPECHAPINES nº 1, 3 Y 5	54.601,23 €
BENAVENTE	PELAYO nº 2	30.097,56 €
	PZ. ARROYO nº 37	
	SALVADOR nº 18 Y 20	34.353,78 €
JUSTICIA	PALMA nº 2	24.807,69 €
	ALCAIDESA nº 8	23.348,41 €
	JUSTICIA nº 15	41.285,34 €
MERCED	NUEVA nº 23	38.062,77 €
	NUEVA Nº 14, 16, 16D, 18 Y 20	138.448,77 €
	NUEVA Nº 28	36.299,48 €
	STA. M. MERCED nº 12	50.892,24 €
	CANTARERIA nº 8 Y 10	92.603,20 €
	CANTARERIA nº 5	34.475,39 €
	CANTARERIA nº 9	56.790,14 €
	TAXDIRT nº 15	50.040,99 €
	TAXDIRT nº 3 Y 5	76.247,15 €
SAN JUAN	JUANA DE DIOS nº 22	25.780,54 €
SAN MATEO	ALCAIDESA nº 11	38.123,57 €
	ALCAIDESA nº 17	36.542,69 €
	JUSTICIA nº 42	40.555,70 €
SILOS	QUINTOS nº 12	18.788,17 €

REGIMEN GENERAL

SECTOR	DIRECCION	
ATALAYA	PONCE nº 13	63.601,89 €
	PONCE nº 5	34.076,22 €
CATEDRAL	PZ. ARROYO nº 21	46.034,65 €
JUDERIA	BASANTES nº 2	91.963,46 €
MERCED	NUEVA nº 11 Y 13	246.788,03 €
	MERCED nº 14 Y 16	
	MERCED nº 41	121.594,96 €
	CRISTAL nº 5	73.972,91 €
SAN MATEO	SAN BLAS nº 4	43.918,11 €

EDIFICIOS ARC

CIUDAD DEL FLAMENCO

PLAZA DE BELEN

PROY – 1

DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO:	Palacio de Ponce de León, renacentista de grandes dimensiones. Sus rasgos distintivos son la ventana plateresca de esquina y el patio principal, del siglo XVI. Tiene zonas de los siglos XIII-XIV. Plaza de Belén, solar que ubicó el Convento de los
DATOS DE CATALOGACIÓN:	SECTOR XVI – BELÉN. INTERÉS ESPECÍFICO.
SUPERFICIE SOLAR:	Palacio Ponce de León: 2325.06 m².
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	Palacio Ponce de León: 3253.40 m². Ciudad del Flamenco en su conjunto: 5000-6000
USO ORIGINAL:	CASA-PALACIO Y CONVENTO EN LA PLAZA DE BELEN
USO ACTUAL:	GUARDERÍA INFANTIL, COMEDOR PARA INDIGENTES, CARCEL Y APARCAMIENTO
ESTADO DE	BUENO, EL PALACIO SÓLO NECESITA INTERVENCIONES PUNTUALES. RESTO NUEVA

– TEMPORALIZACION	2.005 / 2.008

– DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

En la Plaza Belén, en pleno corazón del Centro Histórico, se alzará la Ciudad del Flamenco, un complejo cultural que pretende convertirse en un instrumento estable de promoción y divulgación del arte flamenco en todas sus modalidades. El complejo cultural Ciudad del Flamenco tendrá una superficie aproximada de 5000 a 6000 metros cuadrados.

Desde este punto de vista, la Ciudad del Flamenco persigue cuatro objetivos básicos: la difusión de este arte en todas sus modalidades; la prestación de servicios de formación en el arte flamenco dirigido a los sectores de mayor vinculación; la promoción de la investigación sobre el arte flamenco, mediante programas directos acordados con las universidades y centros de investigación musical y la prestación de un servicio estable de documentación; y la exhibición pública de su historia.

Estos cuatros objetivos están directamente relacionados con las características y funciones propias de los equipamientos que van a conformar el futuro complejo cultural: El Auditórium Nacional del Flamenco, la Escuela Superior de Arte Flamenco, el Centro de Investigación y Documentación del Arte Flamenco, y el Museo Flamenco.

El Auditórium, con capacidad para 800 butacas, estará dotado de los últimos adelantos técnicos para

– ADMINISTRACION PROMOTORA	Ayuntamiento de Jerez

– NECESIDADES

Personal necesario para la puesta en marcha y gestión del equipamiento público

– OBSERVACIONES:

– PRESUPUESTO:

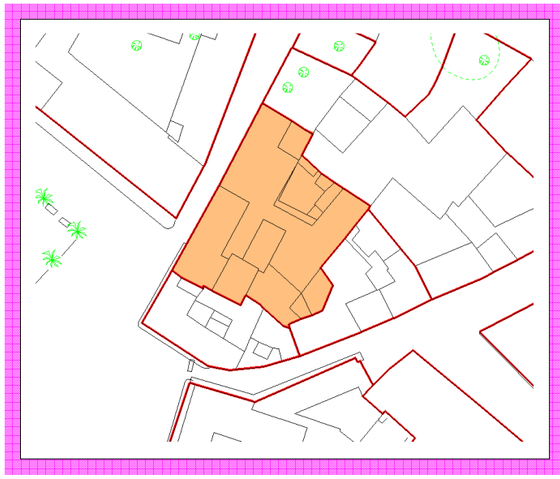
SUPERF. EDIFICIO PÚBLICO A	5.000-6.000 m2
PRECIO DEL COSTO DE REHABILITACION	5.500.000. €
EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO:	580.542. €
OTROS:	
TOTAL:	6.080.542. €

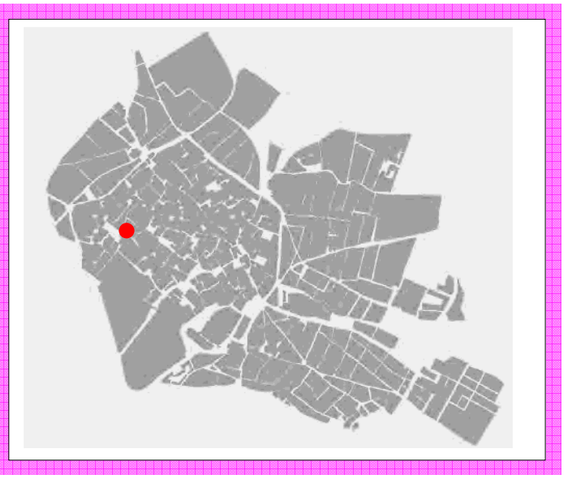
EDIFICIOS ARC

CASA DE LA MUJER

CASA BURGUESA SIGLO XVIII (CL. LIEBRE, 23)

PROY – 2





DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO:	Casa en avanzado estado de abandono, con tres plantas. Su distribución se organiza en torno a un patio irregular con una arcada bastante interesante. En la actualidad presenta divisiones interiores debido a su reciente uso como vivienda
DATOS DE CATALOGACIÓN:	SECTOR XIII-SAN LUCAS. CONSEVACIÓN ARQUITECTÓNICA.
SUPERFICIE SOLAR:	519.27 m².
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	983.17 m².
USO ORIGINAL:	Residencial
USO ACTUAL:	VACANTE.
ESTADO DE	MALO.

– TEMPORALIZACION: 2.003 / 2.005

– DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

La Casa de la Mujer se define como lugar de fomento de la cultura, de encuentro, información, cooperación y colaboración entre las mujeres. Constituirá, pues, un núcleo impulsor y coordinador de actuaciones y servicios tendentes a la plena integración, en plano de igualdad, de la mujer en la sociedad.

Las mujeres contarán, con este servicio, con un espacio renovado de encuentro, donde todas puedan tener cabida y compartir una parte de sus vidas, y constituirse como agentes de cambio, participando activamente en la construcción de una sociedad más justa que las valora y valide.

Se pretende rehabilitar el edificio, para que pueda albergar las instalaciones necesarias para el Centro Asesor de la Mujer. La actuación a realizar consiste en la recuperación de la tipología edificatoria y constructiva del inmueble, realzando el carácter historicista del caserón. El proyecto recuperará el edificio histórico a través de sus trazas que conservan los espacios originales acomodándolos a otros usos como una unidad constructiva y espacial.

El edificio albergará unos espacios abiertos y unos espacios cerrados, que contendrán los siguientes usos: Recepción, control, biblioteca, salas, aseos, vestuarios, almacén, sala de conferencia, despachos, sala de

– ADMINISTRACION PROMOTORA: Ayuntamiento de Jerez

– NECESIDADES

Personal necesario para la puesta en marcha y gestión del equipamiento público

– OBSERVACIONES:

Los servicios irán destinados al apoyo integral socioeducativo y familiar de las mujeres

– PRESUPUESTO:

SUPERF. EDIFICIO PÚBLICO A	994.90 m2
PRECIO DEL COSTO DE REHABILITACION	750.000. €
EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO:	59.000. €
OTROS:	
TOTAL:	809.000. €

EDIFICIOS ARC	AMPLIACION DEL MUSEO ARQUEOLOGICO CALLE JUSTICIA, 31	PROY – 3

DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO:	Está integrado por varios edificios que conforman un complejo, resultado de las sucesivas sustituciones y rehabilitaciones a las que hubo de adaptarse. El más antiguo data de la primera mitad del siglo XIX y se corresponde con la tipología de
DATOS DE CATALOGACIÓN:	SECTOR XV – SAN MATEO. INTERÉS GENÉRICO, AREA DE INTERVENCIÓN
SUPERFICIE SOLAR:	Solar actual: 1.384,09 m², Solar de ampliación: 817.85 m², (Total : 2.201,94 m²).
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	Construido actual: 2.426,88 m², Construido en amliación: 1.356,58 m², (Total: 3.783,46
USO ORIGINAL:	Vivienda, Colegio de Humanidades, Instituto de Enseñanza Media, Escuela de Julián
USO ACTUAL:	Museo Arqueológico de Jerez. Propiedad Municipal
ESTADO DE	Bueno

– TEMPORALIZACION	2.004 / 2.006

– DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Se proyectan obras de reforma, mejora y adecuación de los edificios existentes a las normativas vigentes, consistentes en: adecuación del recorrido de las visitas a la normativa de accesibilidad, pintado de los edificios existentes, trabajos de inspección de la preinstalación de aire acondicionado y su puesta en marcha, así como reformas parciales de distribución en la administración y talleres y acondicionamiento acústico de la sala de Audiovisuales.

Las obras de ampliación que integran a otras edificaciones de la manzana dentro del conjunto, albergarán los siguientes usos: Areas de exposición, que se situarán en la planta primera para continuar con el criterio cronológico del programa museográfico actual; Sala de Juntas; Sala de usos múltiples, que funcionará como alternativa a la sala Julián Cuadra, cuando ésta se encuentre ocupada por exposiciones; Aseos; Almacén de infraestructuras, que guardará, todo tipo de elementos muebles relacionados con las exposiciones temporales, actos públicos y señalización de recorridos y por último, Almacén de patrimonio, que se desarrollará en dos plantas y cuya función será almacenar piezas pesadas y resto de elementos, contando con acceso de vehículos y un elevador hidráulico.

– ADMINISTRACION PROMOTORA	Ayuntamiento de Jerez

– NECESIDADES

Personal necesario para la puesta en marcha y gestión del equipamiento público

– OBSERVACIONES:

– PRESUPUESTO:

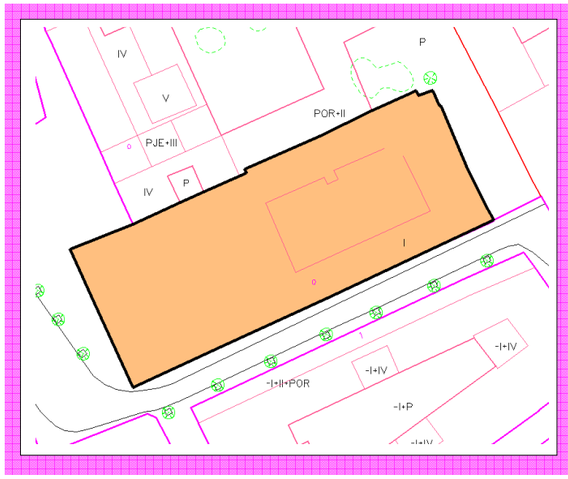
SUPERF. EDIFICIO PÚBLICO A	3.783,46 m2
PRECIO DEL COSTO DE REHABILITACION	1.600.000, €
EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO:	-----
OTROS:	
TOTAL:	1.600.000, €

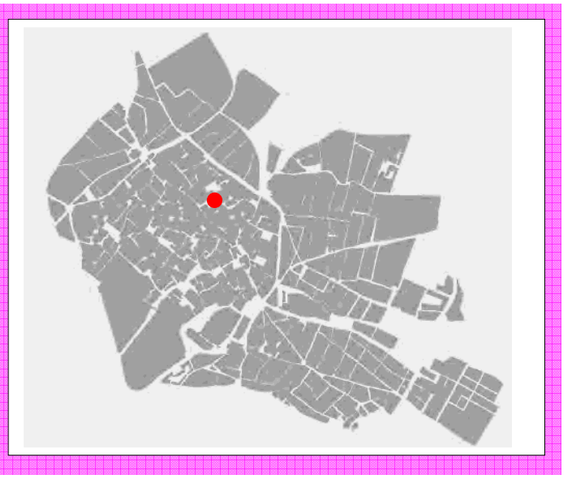
EDIFICIOS ARC

SALA MULTIUSOS “LA COMPAÑÍA”

PLAZA DE LA COMPAÑÍA

PROY – 4





DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO:	Antigua iglesia de la Compañía de Jesús. Interiormente presenta la típica estructura de iglesia jesuítica, es decir, planta de cruz latina, a la que se adosan dos naves con capillas, éstas más pequeñas en anchura y altura. Al exterior, en la fachada se observa claramente esta división, siendo el hastial de la nave principal el que ostenta
DATOS DE CATALOGACIÓN:	SECTOR VI – LA COMPAÑÍA. INTERÉS ESPECÍFICO.
SUPERFICIE SOLAR:	805.12 M2
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	805.12 M2
USO ORIGINAL:	CULTO RELIGIOSO
USO ACTUAL:	SIN USO
ESTADO DE	EN REHABILITACIÓN

– TEMPORALIZACION	2.003 / 2.004

– DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Rehabilitación y puesta en marcha de un edificio que de lugar a una serie de actuaciones sociales integrales para la población de la zona y de la cuidad en general.
Actuaciones, que serán un abanico de posibilidades de acercamiento a la ciudad, y más en concreto al ARC, a través de la creación de una sala, que contenga la disposición de cambio según la necesidad a la que se afronte, siendo ésta de tipo cultural, asociativa, turística, formal, política, empresarial...y la cual cubrirá, en función de las distintas instalaciones y medios por los cuales se dotará al centro, pudiendo ser en ocasiones, sala de exposiciones o sala de conferencias o sala de encuentro juvenil o sala de reuniones o sala de talleres de ocio ...
Deberá aportar en cada momento, por tanto, las instalaciones y medios técnicos adecuados, a las demandas de los distintos colectivos poblacionales.
Delegación participante: Cultura
Objetivos:

- Rehabilitar un edificio para la puesta en marcha de una sala multiusos
- Dotar a la sala de medios y equipamientos suficientes para que pueda ser lugar de encuentro y uso social
- Generar un recurso social que de respuesta a distintas necesidades de la población
- Fomentar e incentivar las relaciones sociales y vecinales a través de las actividades que se realicen

– ADMINISTRACION PROMOTORA	Ayuntamiento de Jerez

– NECESIDADES

Personal necesario para la puesta en marcha y gestión del equipamiento público

– OBSERVACIONES:

Sala de uso público

– PRESUPUESTO:

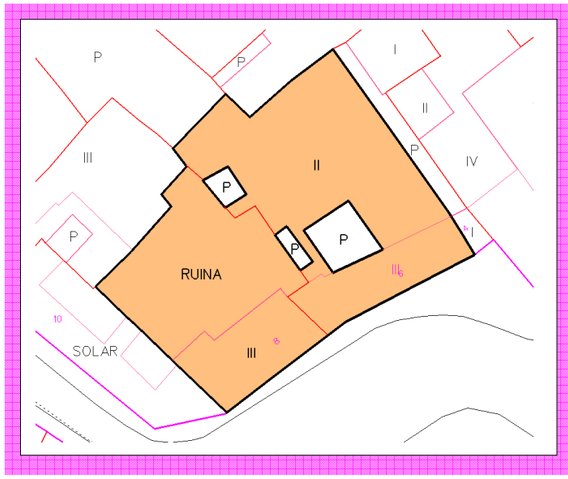
SUPERF. EDIFICIO PÚBLICO A	805.12 m2
PRECIO DEL COSTO DE REHABILITACION	1.450.000. €
EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO:	28.079. €
OTROS:	
TOTAL:	1.478.079. €

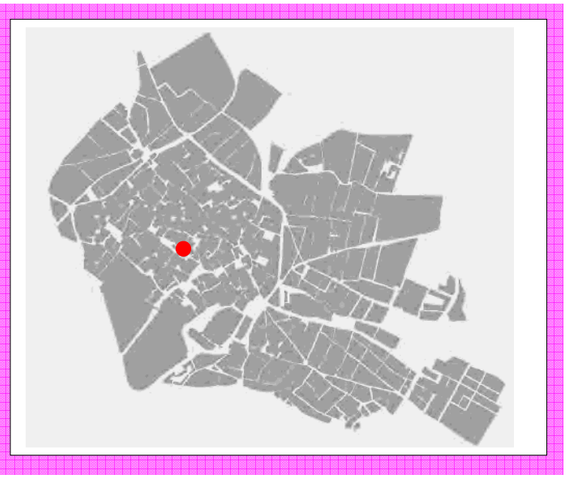
EDIFICIOS ARC

CENTRO INTERNACIONAL DE ESPAÑOL

VIVIENDA Y ALMACÉN DEL SIGLO XVIII (CL. BARRANCO, 6-8)

PROY – 5





DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO:	Se trata de una casa unifamiliar con edificación anexa de bodega y granero. Tipología característica de casa de propietario agrícola y negocio tipo familiar. Está ubicada en el inicio del eje Arroyo-Mercado. Por esto, es un edificio importante en la
DATOS DE CATALOGACIÓN:	SECTOR XVI-BELÉN. ÁREA DE INTERVENCIÓN/CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA.
SUPERFICIE SOLAR:	512.78 m².
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	789.88 m².
USO ORIGINAL:	VIVIENDA Y ALMACÉN.
USO ACTUAL:	VACANTE. Propiedad Municipal
ESTADO DE	MUY MALO.

– TEMPORALIZACION: 2.004 / 2005

– DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Creación de un CENTRO OFICIAL DE ENSEÑANZA DE ESPAÑOL PARA EXTRANJEROS que vaya destinado al conocimiento del español como nexo dentro del concepto de globalización de la sociedad actual. Además, su creación fomentaría la oferta educativa - turística de la ciudad. La realización de los cursos pueden dotarse en todo momento, de una componente vacacional de aprendizaje del idioma. Son muchos los aspectos que harían atractiva una iniciativa de tal carácter.: el clima benigno, el prestigio de la ciudad en el mundo, su amplia oferta turística y cultural, sus excelentes comunicaciones nacionales y europeas,...

La ubicación del mismo sería en un edificio a rehabilitar para tal efecto, dotado de los medios e instalaciones necesarios. Se localizará en pleno centro de la ciudad, rodeado de un entorno histórico de singular valor arquitectónico y urbanístico.

La ejecución de la iniciativa tendría numerosas consecuencias positivas para la ciudad, tanto de repercusión directa como indirectas. Las consecuencias económicas inmediatas serían la creación de empleos, generación y expansión del sector servicios e inyección económica a familias incluidas en programas de alojo a estudiantes. Como aspectos más genéricos, los destinados a promoción internacional de la ciudad y mejora de las infraestructuras turísticas.

– ADMINISTRACION PROMOTORA	Ayuntamiento de Jerez

– NECESIDADES

1 Coordinador – Director del Centro	Monitores y Profesores a tiempo parcial (para cada actividad)
1 Responsable de Actividades	Equipamiento del Centro (docente y residencial)

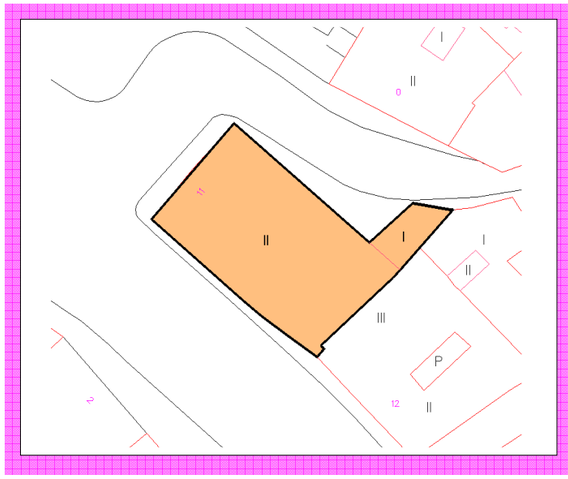
– OBSERVACIONES:

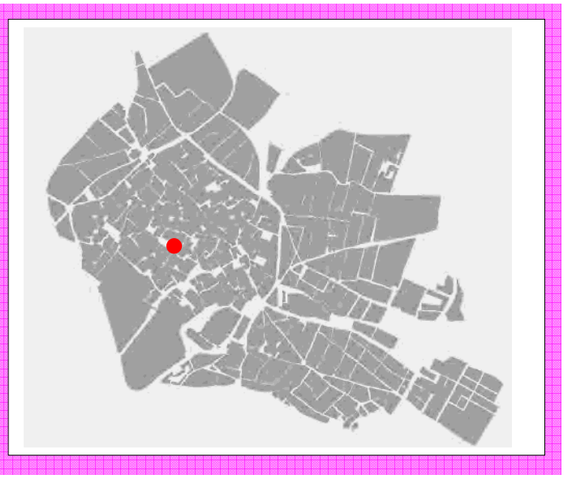
En el propio Centro se impartirán cursos formativos de idiomas para españoles

– PRESUPUESTO:

SUPERF. EDIFICIO PÚBLICO A	789.88 m2
PRECIO DEL COSTO DE REHABILITACION	475.000. €
EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO:	34.084. €
OTROS:	
TOTAL:	509.084. €

EDIFICIOS ARC	CENTRO DE INTERPRETACIÓN DE LA MEDINA y SALA DE EXPOSICIONES (NAVE DEL ACEITE (PLAZA BELÉN, 11)	PROY – 6





DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO:	Nave de bodega del siglo XVII que pudo haber sido parte del convento que existió en el hoy solar de Plaza de Belén. Consta de dos plantas diáfanas, la planta baja destinada a bodega y la alta a granero. Por su imagen y situación es una pieza
DATOS DE CATALOGACIÓN:	SECTOR XVI-BELÉN. INTERÉS GENÉRICO.
SUPERFICIE SOLAR:	211.03 m².
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	404.09 m².
USO ORIGINAL:	Almacén.
USO ACTUAL:	SIN USO
ESTADO DE	NECESITA REHABILITACIÓN MODERADA

– TEMPORALIZACION	2.003 / 2.003

– DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Se trata de la creación de un centro de interpretación de la ciudad, el cual se recogerán todos los aspectos más emblemáticos e importantes que existen en Jerez.
Se dispondrá de varias salas en las cuales se realizaran recorridos en los que se explique la ciudad desde distintas perspectivas, histórica, monumental, industrial-bodeguera, poblacional…
Se pretende que las personas que acudan a este centro obtengan una visión general y real de la ciudad en la que residen o visitan.
Delegación participante: Cultura
Objetivos:

- Ofrecer un lugar que recoja todas las configuraciones de la cultura jerezana
- Crear un instrumento de información y conocimiento de la cuidad con herramientas interpretativas de los aspectos observar y / o estudiar
- Servir de marco referencial para los diversos recursos sociales culturales existentes en la ciudad
- Establecer diferentes recorridos culturales por las distintas salas del centro, para obtener un conocimiento integral y real del municipio
- Proporcionar a la población un lugar de encuentro, de estudio e investigación y de ocio que esté íntimamente relacionado con sus raíces culturales y con el entorno al cual pertenece
- Fomentar el turismo en la zona e incluir al Centro de Interpretación, como lugar obligado de

– ADMINISTRACION PROMOTORA	Ayuntamiento de Jerez

– NECESIDADES

Personal necesario para la puesta en marcha y gestión del equipamiento público

– OBSERVACIONES:

– PRESUPUESTO:

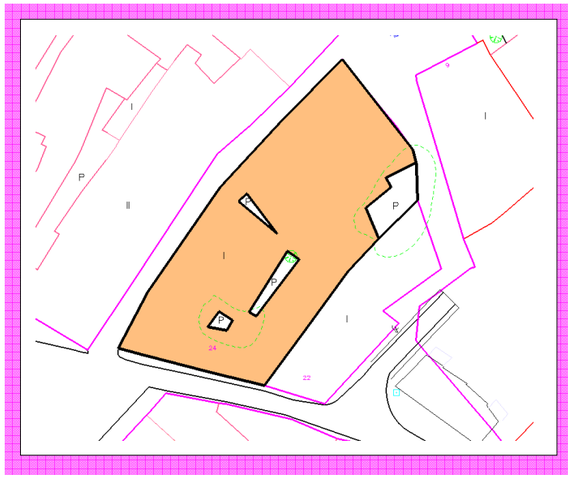
SUPERF. EDIFICIO PÚBLICO A	404.09 m2
PRECIO DEL COSTO DE REHABILITACION	245.000. €
EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO:	47.367. €
OTROS:	
TOTAL:	292.367. €

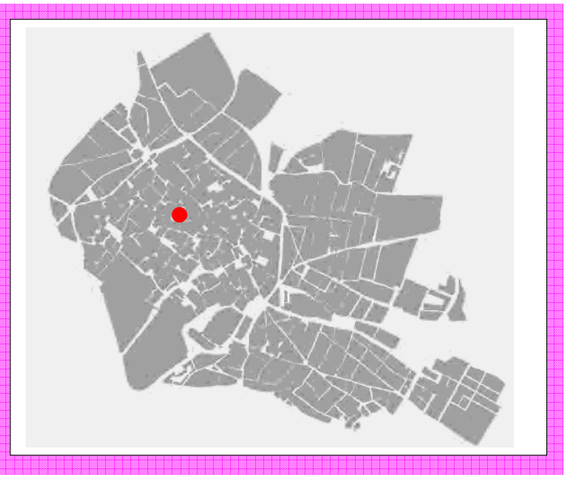
EDIFICIOS ARC

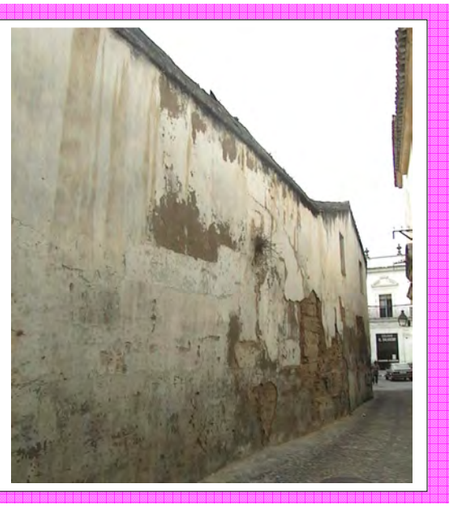
TALLERES VIVEROS PARA JÓVENES ARTISTAS

CASCO DE BODEGA (CL. JUANA DE DIOS LACOSTE, 24)

PROY – 7







DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO:	Nave de bodega de una sola planta, tejado a dos aguas. Como cualquier interior de bodega, su planta diáfana tiene gran versatilidad de uso. Su ubicación responde a la estrategia de distribución de usos planteada, concentrándola según conjuntos
DATOS DE CATALOGACIÓN:	SECTOR IX-SAN JUAN. CONSERVACION CAUTELAR.
SUPERFICIE SOLAR:	731.11 m².
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	685.89 m².
USO ORIGINAL:	BODEGA.
USO ACTUAL:	SIN USO.
ESTADO DE	MALO.

– TEMPORALIZACION	2.003 / 2005

– DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Creación de un vivero de jóvenes artistas que va destinado a la puesta en práctica de iniciativas sociales de jóvenes, que abarcan distintos ámbitos artísticos, de teatro, música, pintura, escultura, reproducciones, restauraciones...
Se pretende rehabilitar un edificio, localizado en el Área, que albergue distintos locales que conformarían las distintas instalaciones para la puesta en marcha de las diferentes iniciativas artísticas.
Podrán llevarse a cabo distintos convenios con las administraciones públicas para el desarrollo integral de este vivero de artistas.

Delegación participante: Cultura
Objetivos:

- Rehabilitar edificio para la puesta en marcha de un vivero de iniciativas artísticas
- Generar nuevos puestos de trabajo que posibiliten la mejora económica de la zona
- Proporcionar profesionales con conocimiento en temas relacionados con la mejora urbanística, por un lado, y actividades artísticas, por otro.
- Renovar y mantener un sector comercial necesario
- Fomentar y potenciar las iniciativas a jóvenes emprendedores para el autoempleo

– ADMINISTRACION PROMOTORA	Ayuntamiento de Jerez

– NECESIDADES

Personal necesario para la puesta en marcha y gestión del equipamiento público

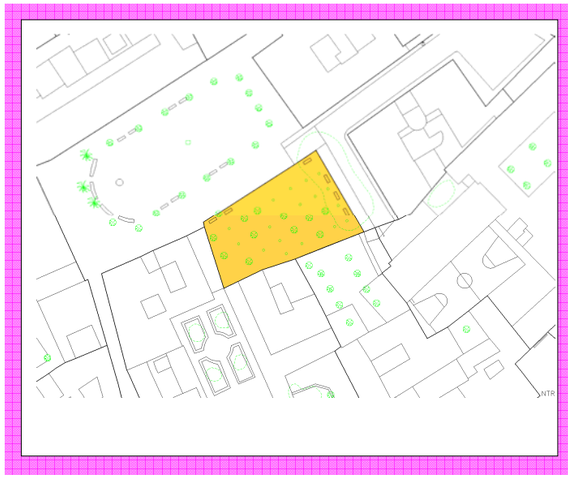
– OBSERVACIONES:

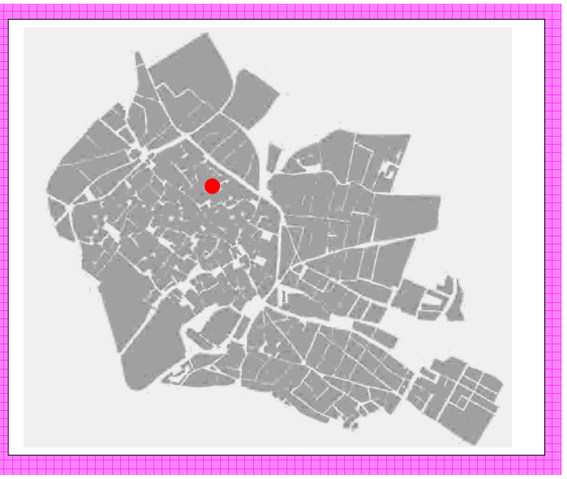
Existencia de una bolsa de jóvenes emprendedores para la participación y creación de microempresas.

– PRESUPUESTO:

SUPERF. EDIFICIO PÚBLICO A	685.89 m2
PRECIO DEL COSTO DE REHABILITACION	425.000. €
EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO:	24.660. €
OTROS:	
TOTAL:	449.660. €

EDIFICIOS ARC	EDIFICIO PARA EQUIPAMIENTO PLAZA SALVADOR ALLENDE	PROY – 8





DESCRIPCIÓN DEL SOLAR:	Se trata del solar del antiguo convento de la Monjas Victorias, que durante años permaneció tapiado y abandonado. Solar libre actualmente usado como espacio público pero contemplado en el P.G.M.O. como suelo edificable.
DATOS DE CATALOGACIÓN:	SECTOR VI – LA COMPAÑÍA. AREA DE INTERVENCION
SUPERFICIE SOLAR:	589.46 m².
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	0.00 m². (ACTUALMENTE NO CONTRUIDO)
USO ORIGINAL:	ESPACIO PÚBLICO
USO ACTUAL:	ESPACIO PÚBLICO
ESTADO DE	BUENO

– TEMPORALIZACION	2.008 / 2.009

– DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

En este solar se construirá un edificio destinado a ser la sede de un equipamiento aún no definido. En este momento se plantea que sea el S.A.S., pues es probable que abandone la actual, pues se ha propuesto la demolición del edificio que la alberga en la actualidad al estar fuera de ordenación.

– ADMINISTRACION PROMOTORA	Ayuntamiento de Jerez

– NECESIDADES

Personal necesario para la puesta en marcha y gestión del equipamiento público

– OBSERVACIONES:

– PRESUPUESTO:

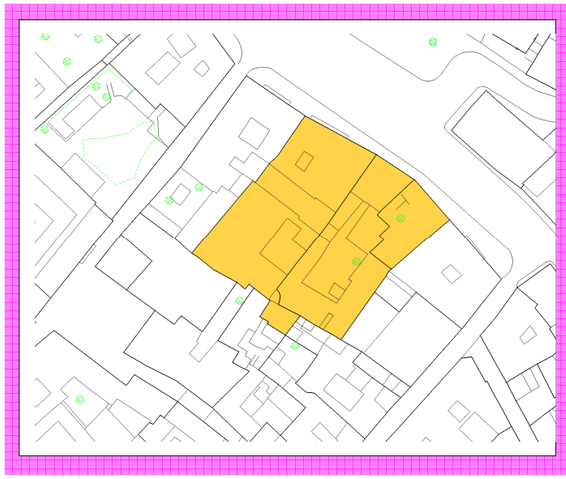
SUPERF. EDIFICIO PÚBLICO A CONSTRUIR:	1.474,00 m2
PRECIO DEL COSTO DE REHABILITACIÓN:	850.000. €
EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO:	------
OTROS:	
TOTAL:	850.000. €

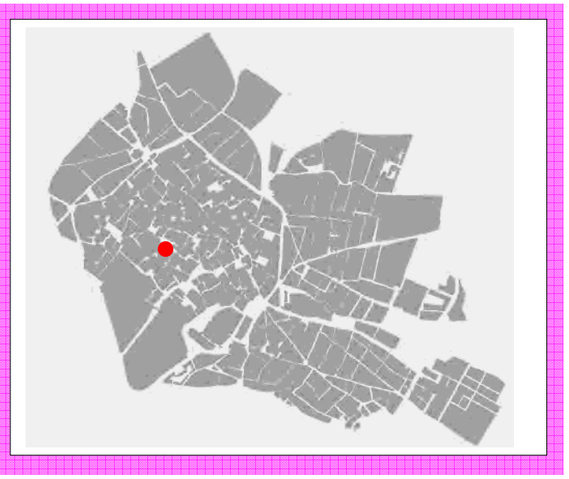
EDIFICIOS ARC

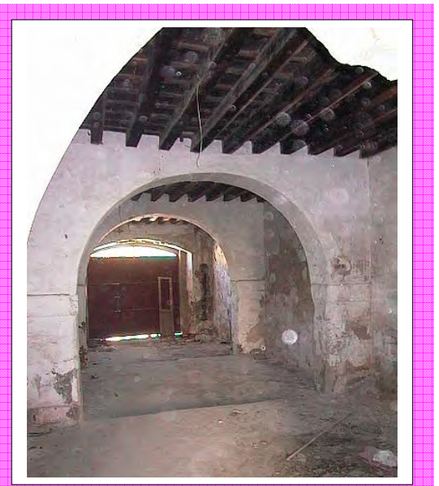
CENTRO DE ARTESANIA

CASA BURGUESA DEL SIGLO XIX (PLAZA BELÉN, 4)

PROY – 9







DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO:	Casa Burguesa, antigua sede de la Policía Armada. Consta de dos cuerpos diferenciados, la vivienda en sí y un cuerpo de bodega o garaje. Se incluirá dentro de la actuación, la edificación que queda a su izquierda, en la actualidad sin uso y
DATOS DE CATALOGACIÓN:	SECTOR XI-BENAVENTE. CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA.
SUPERFICIE SOLAR:	1230.68 m².
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	1618.08 m².
USO ORIGINAL:	VIVIENDA BURGUESA.
USO ACTUAL:	SIN USO.
ESTADO DE	MALA.

– TEMPORALIZACION	2.005 / 2.007

– DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Se trata del acondicionamiento y puesta en uso de un edificio de gestión y titularidad pública, destinado a la implantación y desarrollo de actividad empresarial - artesanal, cuyo fin sea el autoempleo de la población residente. Dentro del mismo se creará un Centro de Artesanos.
Este Centro de Artesanía aportaría los siguientes servicios:

- Cesión de espacios, durante un periodo de tiempo determinado, para el inicio de las actividades económicas, preferiblemente generadoras de valor añadido (servicios especializados, fabricación de artesanía, alimentos autóctonos, temas relacionados con los antepasados almohades, "estilo zocos")
- Asesoramiento y apoyo a las empresas, en todo lo referente a la gestión de las mismas
- Formación constante (y obligatoria) en materia de gestión empresarial básica para los promotores de las iniciativas empresariales.

Delegación participante: Promoción y Desarrollo de la cuidad
Objetivos:

- Crear nuevas empresas generadoras de valor añadido
- Crear nuevos puestos de trabajo por autoempleo
- Igualar las posibilidades de desarrollo económico del ARC con las distintas zonas del Centro Histórico
- Reactivar de forma social y económica el Área

– ADMINISTRACION PROMOTORA	Ayuntamiento de Jerez

– NECESIDADES

1 Técnico Superior
Mobiliario de oficina, equipamiento informático y de comunicaciones
Gastos generales de oficina

– OBSERVACIONES:

En este Centro se instalará EL Centro de Artesanos

– PRESUPUESTO:

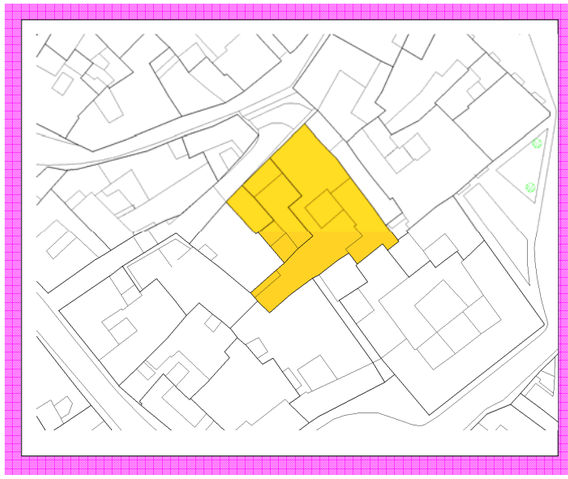
SUPERF. EDIFICIO PÚBLICO A	2431.00 m2
PRECIO DEL COSTO DE REHABILITACION:	1.900.000. €
EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO:	69.830. €
OTROS:	
TOTAL:	1.969.830. €

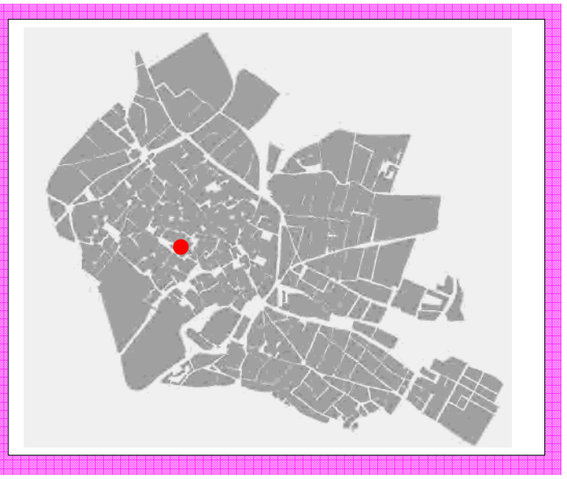
EDIFICIOS ARC

VIVIENDAS DE EMERGECIA SOCIAL

CALLE DOCTOR LILLO, 10 y 12

PROY – 10





DESCRIPCIÓN DEL SOLAR:	Vacío urbano resultado de la demolición de varias fincas que antaño servían de prostíbulos. Convertidas posteriormente en focos de venta y tráfico de drogas, fueron demolidas para aliviar en cierta manera la degradación que alcanzó la zona
DATOS DE CATALOGACIÓN:	SECTOR XVI – BELEN. AREA DE INTERVENCION
SUPERFICIE SOLAR:	428.06 m².
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	0.00 m².
USO ORIGINAL:	VIVIENDA
USO ACTUAL:	SOLAR VACIO
ESTADO DE	MALO

– TEMPORALIZACION	2.004 / 2.006

– DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Instalación y puesta en funcionamiento de un conjunto de viviendas en un edificio rehabilitado para personas en situación de emergencia social. Tendrán preferencia de acceso los solicitantes que residan en la zona. Desde los Servicios Sociales se estipularán las características que se deban poseer para acceder a estas viviendas.

Se intervendrá y atenderá a las familias en riesgo de exclusión social, así como a las que estén en proceso del mismo, desarrollando un diseño de itinerarios de inclusión.

Se tendrán en cuenta a los colectivos formados por mayores de 18 años, que se hayan sido atendidos en centros de acogida de menores, durante un mínimo de permanencia a establecer por el organismo competente; y a los de 65 años, que se encuentren en una situación de emergencia social.

Se desarrollará un programa de apoyo socioeducativo a estos individuos y familias, con la finalidad de generar en los mismos, habilidades sociales que fomenten su capacidad personal, familiar y de relación intracomunitaria.

– ADMINISTRACION PROMOTORA	Ayuntamiento de Jerez

– NECESIDADES

- Psicólogo
- Trabajador Social
- Educador Social
- Auxiliar de Clínica

– OBSERVACIONES:

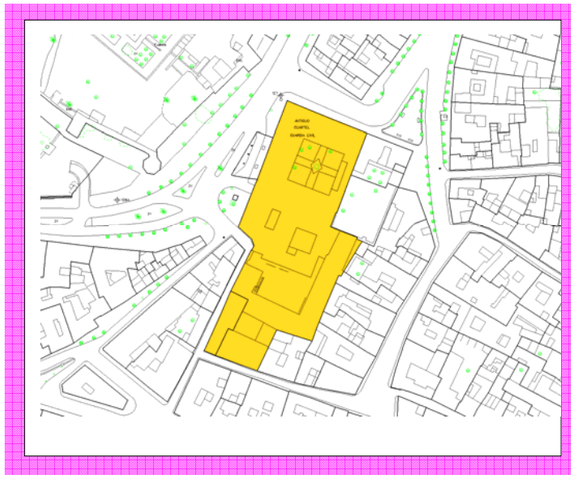
– PRESUPUESTO:

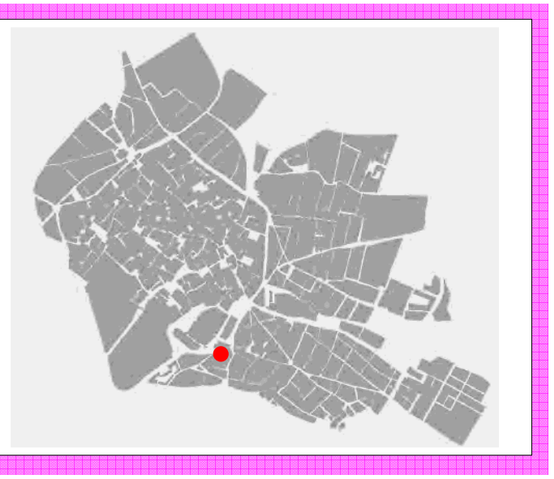
SUPERF. EDIFICIO PÚBLICO A CONSTRUIR:	809.00 m2
PRECIO DEL COSTO DE REHABILITACION:	800.000. €
EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO:	34.948. €
OTROS:	
TOTAL:	834.948. €

EDIFICIOS ARC

SEDE DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
(ANTIGUO CUARTEL DE SAN AGUSTÍN) CALLE CONDE DE BAYONA, 4

PROY - 11





DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO:	Antiguo convento de San Agustín cuya construcción finalizó en 1.643. Posteriormente en 1.844 se convierte en cuartel de caballería. En 1.903 se transforma en cuartel de infantería. En 1.940 el antiguo convento acoge la Casa Cuartel de la Guardia Civil hasta finales de los ochenta.
DATOS DE CATALOGACIÓN:	SECTOR 16 – SILOS. INTERES GENERICO
SUPERFICIE SOLAR:	4.076.74 m².
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	5.763.37 m².
USO ORIGINAL:	Convento de San Agustín
USO ACTUAL:	SIN USO
ESTADO DE	MALO

- TEMPORALIZACION	2.003 / 2.006

- DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Se proyectan obras de rehabilitación de este edificio para ser la futura sede de la Gerencia Municipal de Urbanismo (G.M.U.), de Aguas de Jerez, S.A. y de la Delegación de Medio Ambiente.

- ADMINISTRACION PROMOTORA	Ayuntamiento de Jerez

- NECESIDADES

- OBSERVACIONES:

Cambio de ubicación de las diferentes oficinas municipales

- PRESUPUESTO:

SUPERF. EDIFICIO PÚBLICO A	5.763,37 m2
PRECIO DEL COSTO DE REHABILITACION:	8.020.000. €
EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO:	------
OTROS:	
TOTAL:	8.020.000. €

EDIFICIOS ARC	REHABILITACION DEL CONJUNTO DEL ALCAZAR ALMOHADE ALAMEDA VIEJA	PROY – 12

DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO:	El complejo edificado del Alcázar Almohade recoge dentro de sus murallas la mezquita , los baños y el palacio de Villavicencio.
DATOS DE CATALOGACIÓN:	SECTOR I – ALCAZAR. INTERES ESPECIFICO
SUPERFICIE SOLAR:	12.206.59 m².
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	4.126.55 m².
USO ORIGINAL:	ALCAZAR ALMOHADE
USO ACTUAL:	ALCAZAR ALMOHADE Y PALACIO DE EXPOSICIONES
ESTADO DE	BUENO, LA PARTE DEL CONJUNTO REHABILITADA HASTA EL MOMENTO

– TEMPORALIZACION	2.006 / 2.007

– DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Se pretende continuar con la rehabilitación del patrimonio histórico artístico del Área, y en concreto en este caso con el Conjunto Monumental del Alcázar Almohade a través de una serie de actuaciones urbanísticas y edificatorias. El mantenimiento de estos monumentos en perfecto estado de conservación, fomentará en última instancia, el turismo en la zona con la consiguiente revitalización tanto económica como social de la misma, a través de la cultura.

Delegación participante: Urbanismo y Cultura

Objetivos:

- Establecer un paquete de medidas dirigidas a la recuperación y conservación del patrimonio histórico -artístico municipal
- Rehabilitar distintos monumentos de interés tipológico dentro del Área de actuación
- Reactivar la cultura y formación, no solo de los visitantes, sino también de los residentes
- Revalorar un conjunto monumental jerezano que ha sido, hasta ahora, un gran desconocido para el turista

– ADMINISTRACION PROMOTORA	Ayuntamiento de Jerez

– NECESIDADES

– OBSERVACIONES:

– PRESUPUESTO:

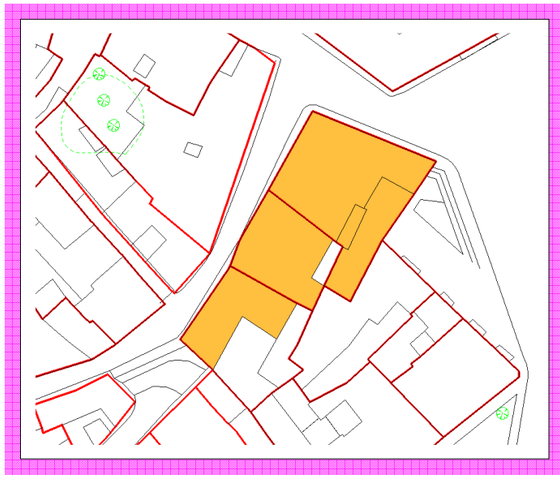
SUPERF. EDIFICIO PÚBLICO A	4.126,55 m2
PRECIO DEL COSTO DE REHABILITACION:	1.500.000, €
EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO:	------
OTROS:	
TOTAL:	1.500.000, €

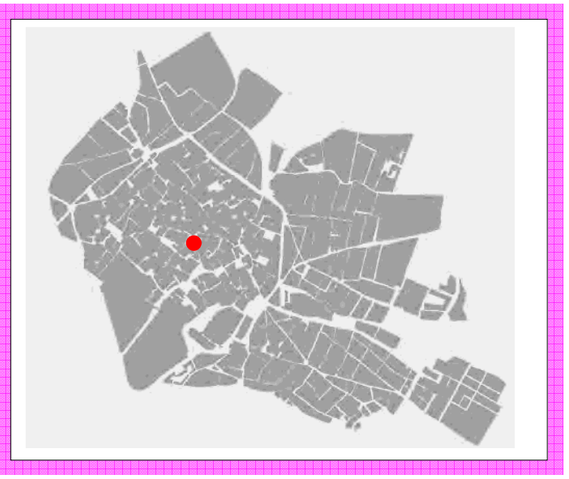
EDIFICIOS ARC

ZOCOS DE ARTESANIAS MEDITERRANEAS

ANTIGUAS CARNICERÍAS (CL. ROMPECHAPINES, 1, 3, 5)

PROY - 13





DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO:	El edificio consta de dos plantas. En la planta baja, con acceso desde plaza Peones, consiste en un gran espacio diáfano jalonado de pilastras de piedra caliza y la planta alta con acceso por calle Rompechapines está actualmente adaptado a
DATOS DE CATALOGACIÓN:	SECTOR XVI-BELÉN. CONSEVACIÓN ARQUITECTÓNICA.
SUPERFICIE SOLAR:	528.02 m².
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	713.77 m².
USO ORIGINAL:	MERCADO DE CARNICERÍA Y DESPOJOS
USO ACTUAL:	VACANTE.
ESTADO DE	MALO.

- TEMPORALIZACION	2.003 / 2.008

- DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Se trata de la creación de un paquete de medidas que incentiven la implantación de actividades económicas en esta área que carece de comercios minoristas.

Se implantarán una serie de proyectos cuya finalidad sea el incentivar a la población residente que establezca en las zonas especialmente degradas, actividad empresarial, comercial... Las medidas irán destinadas a desarrollar las condiciones apropiadas para el desarrollo de los servicios que las distintas empresas (PYME) precisen en cada momento.

Las medidas propuestas serían del tipo:

- Subvención de los impuestos municipales durante un período de adaptación y puesta en marcha. Subvención municipal de tasas de licencia de obra para adaptación de locales y licencia de apertura.
- Colaboración entre sector público y privado para gestión de programas de desarrollo económico integrado. Estudios de mercadotecnia.
- Formación y asesoramiento constante en materia de gestión empresarial básica a empresarios que lo precisen.

- ADMINISTRACION PROMOTORA	Ayuntamiento de Jerez

- NECESIDADES

Iniciativa privada que se instale en los locales a crear con el fin de impulsar la actividad empresarial

- OBSERVACIONES:

Existencia de grupos de jóvenes con iniciativa empresarial

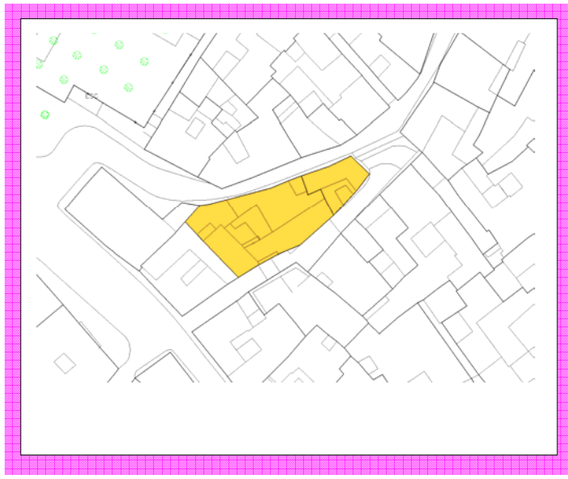
- PRESUPUESTO:

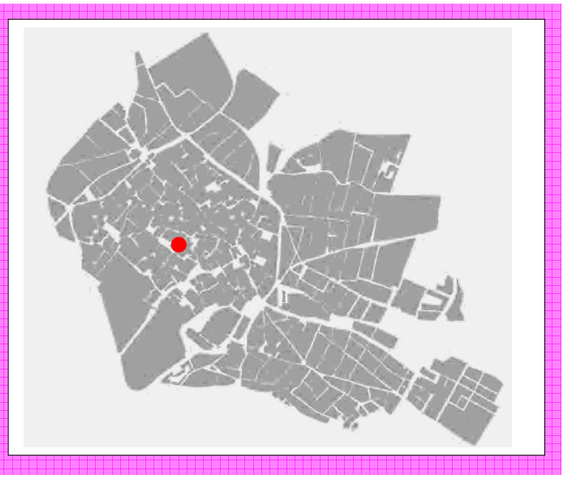
SUPERF. EDIFICIO PÚBLICO A	713.77 m2
PRECIO DEL COSTO DE REHABILITACION:	515.000. €
EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO:	23.195. €
OTROS:	
TOTAL:	538.195. €

EDIFICIOS ARC

HOTEL DE ASOCIACIONES
CALLE DOCTOR LILLO, 3

PROY – 14





DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO:	Vacío urbano resultado de la demolición de varias fincas que antaño servían de prostíbulos. Convertidas posteriormente en focos de venta y tráfico de drogas, fueron demolidas para aliviar en cierta manera la degradación que alcanzó la zona
DATOS DE CATALOGACIÓN:	SECTOR XVI / BELEN. AREA DE INTERVENCION
SUPERFICIE SOLAR:	289.00 m².
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	0.00 m².
USO ORIGINAL:	VIVIENDA
USO ACTUAL:	SOLAR SIN USO
ESTADO DE	MALO

– TEMPORALIZACION	2.008 / 2.008

– DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Rehabilitación de un edificio en el Barrio de San Mateo, de titularidad y gestión municipal, destinado al uso comunitario de instalaciones y medios a disposición de colectivos y asociaciones jerezanas, prioritariamente residentes en el barrio.

El edificio solucionará, en su programa de necesidades, lugares específicos para cada asociación -locales y oficinas-, así como los necesarios para reuniones colectivas -salas multiusos- comunes a todas las asociaciones.

El edificio se dotará de las instalaciones de recepción, servicio de seguridad, servicios comunes, aseos…, necesarios para la realización de las distintas actividades que se desarrollen.

Delegación participante: Relaciones ciudadanas y Juventud
Objetivos:

- Rehabilitar un edificio de marcado interés tipológico, recuperarlo y ponerlo en marcha como uso del patrimonio municipal
- Dotar de medios materiales a colectivos sociales y culturales con inquietudes
- Fomentar el asociacionismo social y cultural

– ADMINISTRACION PROMOTORA	Ayuntamiento de Jerez

– NECESIDADES

1 Director – Coordinador
1 Operario de Mantenimiento

El mobiliario y equipamiento será soportado por las asociaciones
El personal necesario será retribuido con las cuotas de participación de las asociaciones usuarias

– OBSERVACIONES:

– PRESUPUESTO:

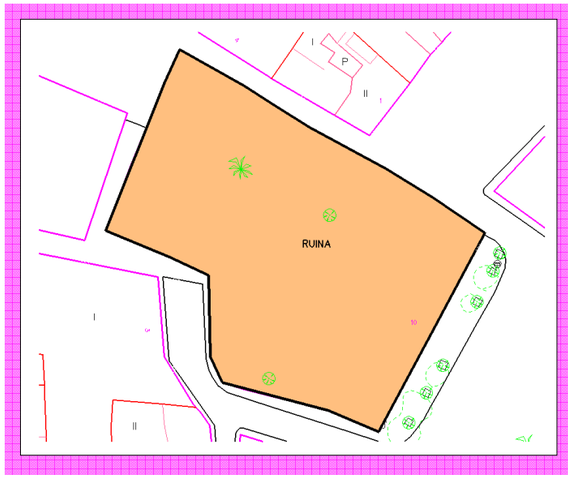
SUPERF. EDIFICIO PÚBLICO A EDIFICAR:	578.00 m2
PRECIO DEL COSTO DE REHABILITACION:	315.000. €
EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO:	30.000. €
OTROS:	
TOTAL:	345.000. €

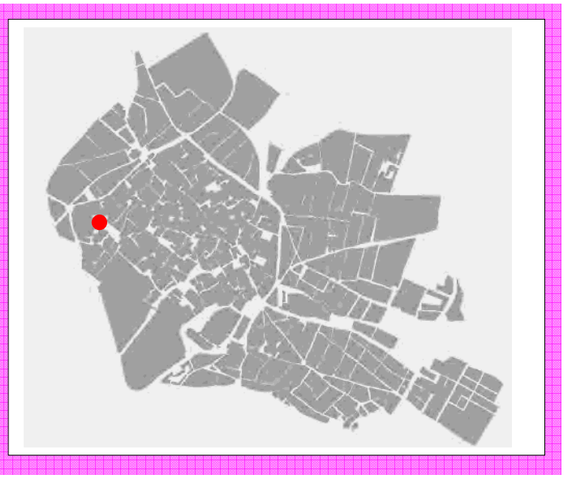
EDIFICIOS ARC

INSTITUTO MUNICIPAL DE CULTURA

PLAZA DEL MERCADO, 10

PROY – 15





DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO:	Unos de los palacios de Jerez que conforman la imagen de la ciudad. Siendo su fachada una joya renacentista, su interior casi no pasa de ser un solar. Su situación en uno de los laterales de plaza del Mercado, en el barrio de San Mateo, le hace
DATOS DE CATALOGACIÓN:	SECTOR XV-SAN MATEO. INTERÉS ESPECÍFICO / INTERÉS GENÉRICO.
SUPERFICIE SOLAR:	1109.22 m².
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	---
USO ORIGINAL:	CASA-PALACIO.
USO ACTUAL:	VACIO.
ESTADO DE	EN BUEN ESTADO, LO POCO EXISTENTE.

– TEMPORALIZACION: 2.004 / 2.007

– DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Creación de un Centro municipal que funcione como punto neurálgico de la cultura de la ciudad.

Será un Instituto destinado al conocimiento de la cultura en general, resaltando los aspectos más importantes de la ciudad. Su creación fomentará la oferta educativa, social y turística en la zona. A Este centro se incorporará una sala de exposiciones, que recogerá, de forma visual y material, lo que se estudie o informe en el Instituto, sin embargo, la ubicación de la sala se hace imposible en el mismo centro por falta de espacio del Instituto, por lo que es necesario habilitar un nuevo edificio que reúna las características apropiadas, sito a escasos metros del Instituto.

La sala de exposiciones del instituto servirá de unión entre este servicio municipal y los restantes recursos culturales que se creen en el Área.

Tras la creación de este recurso las consecuencias culturales y formativas serán notables, ya que la unión de éste junto con las distintas iniciativas que se prevén, darán lugar a la reactivación de la zona.

– ADMINISTRACION PROMOTORA: Ayuntamiento de Jerez

– NECESIDADES

Personal necesario para la puesta en marcha y gestión del equipamiento público

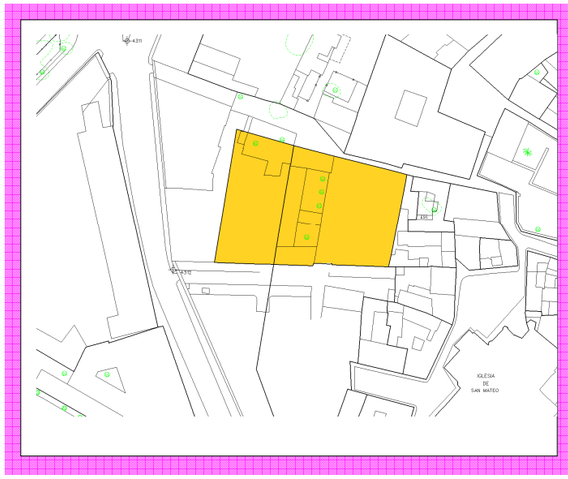
– OBSERVACIONES:

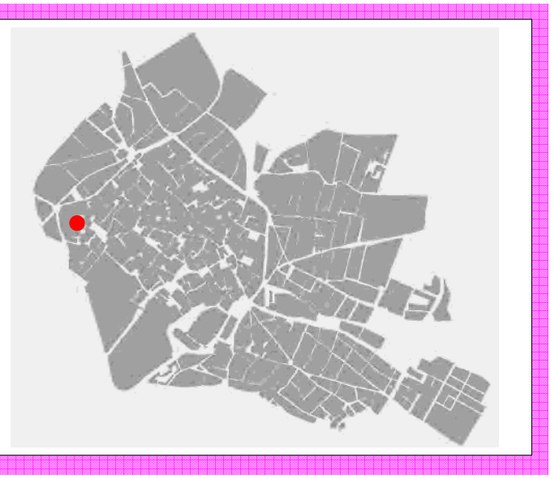
Desde este Instituto de coordinarán todas las diferentes actividades culturales de la ciudad

– PRESUPUESTO:

SUPERF. EDIFICIO PÚBLICO A	2.420,00 m2
PRECIO DEL COSTO DE REHABILITACION:	3.700.000, €
EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO:	54.000, €
OTROS:	
TOTAL:	3.754.000, €

EDIFICIOS ARC	SALA DE EXPOSICIONES DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE CULTURA RINCON MALILLO	PROY – 16





DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO:	Casco de bodega perteneciente al cinturón industrial bodeguero construido en la periferia de la ciudad a lo largo del siglo XIX.
DATOS DE CATALOGACIÓN:	SECTOR XV / SAN MATEO. AREA DE INTERVENCION
SUPERFICIE SOLAR:	1.940.50 m².
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	1.940.50 m².
USO ORIGINAL:	BODEGA
USO ACTUAL:	SIN USO — Propiedad Municipal
ESTADO DE	MALO

– TEMPORALIZACION	2.004 / 2.006

– DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Creación de una Sala de Exposiciones perteneciente al Instituto Municipal de Cultura. En ella se expondrá todo lo referente al mismo.
Formará parte de los recorridos de las visitas.
Esta sala será nexo de unión entre el instituto municipal de la cultura y el resto de entidades y eventos culturales de la ciudad, donde se pondrá de manifiesto la riqueza cultural existente.
La ubicación de la sala se hace imposible en el mismo centro por falta de espacio del Instituto, por lo que se hace necesario un nuevo edificio que reúne las características apropiadas para una sala de exposiciones, sito en este caso, a escasos metros del Instituto.
En esta sala se recogerán todo tipo de exposiciones culturales de diversa índole, tanto como provincial, como nacional y extranjero.
Delegación participante: Cultura
Objetivos:

- Creación de una sala de exposiciones como continuación del Instituto Municipal de Cultura
- Dotar de medios e instalaciones necesarias para la apertura de la sala a la población y visitantes de la cuidad
- Ampliar el abanico de visitas culturales con esta sala

– ADMINISTRACION PROMOTORA	Ayuntamiento de Jerez

– NECESIDADES

Personal necesario para la puesta en marcha y gestión del equipamiento público

– OBSERVACIONES:

– PRESUPUESTO:

SUPERF. EDIFICIO PÚBLICO A	1.940,50 m2
PRECIO DEL COSTO DE REHABILITACION:	1.500.000, €
EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO:	47.367, €
OTROS:	
TOTAL:	1.547.367, €

EDIFICIOS ARC	AMPLIACION DEL CENTRO DE ACOGIDA SAN JOSE (RESIDENCIA DE ANCIANOS SAN JOSE)	PROY – 17

DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO:	Es un complejo edificado que incluye una iglesia, una bodega (ambos del siglo XVIII) y un asilo de ancianos, construido en los años 70.
DATOS DE CATALOGACIÓN:	SECTOR 1 / LA MERCED. INTERES GENERICO
SUPERFICIE SOLAR:	4.450,21m².
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	3.169,93 m².
USO ORIGINAL:	HOSPITAL DE LA SANGRE
USO ACTUAL:	RESIDENCIA DE ANCIANOS
ESTADO DE	BUENO

– TEMPORALIZACION	2.005 / 2.008

– DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Se prevé la ampliación del actual "Centro de Acogida San José", debido a que, las necesidades sociales existentes en la zona, han desbordado las actuaciones que se desarrollan desde el mismo.

Es por ello que, para poder proporcionar una atención adecuada al colectivo de mayores, desde todos los aspectos personales y sociales, y garantizar que las intervenciones y el trabajo a realizar se lleve a cabo de forma integral y real, se hace necesaria la ampliación de este servicio en infraestructura y personal.

La ampliación del centro supondrá una mejora considerable en la atención que se presta a este colectivo, tanto en recursos humanos, como en técnicos y económicos.

Delegación participante: Bienestar Social

Objetivos:

- Ampliar el Centro de Acogida San José
- Dotar al centro de las infraestructuras suficiente para su funcionamiento
- Aumentar el número de personas asistidas en el centro
- Generar un lugar que sirva de instrumento impulsor de la rehabilitación social de

– ADMINISTRACION PROMOTORA	Ayuntamiento de Jerez

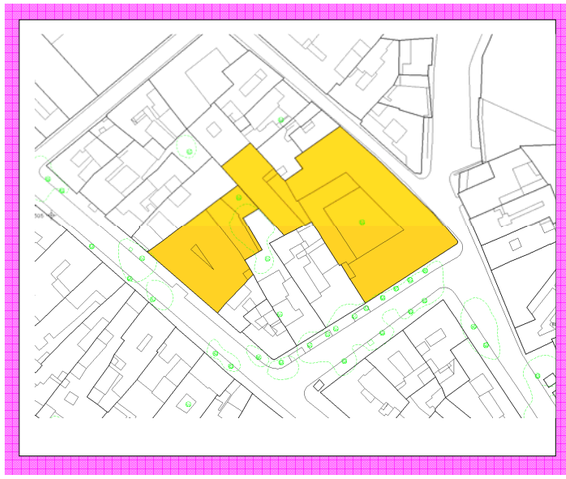
– NECESIDADES

– OBSERVACIONES:

– PRESUPUESTO:

SUPERF. EDIFICIO PÚBLICO A	m2
PRECIO DEL COSTO DE REHABILITACION:	1.000.000. €
EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO:	-----
OTROS:	
TOTAL:	1.000.000. €

EDIFICIOS ARC	CENTRO DE DIA EL SALVADOR CL. CARPINTEROS, 5	PROY – 18



DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO:	Edificio de uso educativo de una sola planta y organizada en torno a un patio principal. La materia que actualmente se imparte, se trasladará próximamente al campus universitario de Jerez.
DATOS DE CATALOGACIÓN:	SECTOR 1- LA MERCED. INTERÉS GENÉRICO. / AREA DE INTERVENCION
SUPERFICIE SOLAR:	2.257,62 m².
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	1.684,98 m².
USO ORIGINAL:	EDUCATIVO.
USO ACTUAL:	ESCUELA DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA, E IDIOMAS.
ESTADO DE	BUENO

– TEMPORALIZACION	2.007 / 2.008

– DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Creación de un centro de día para una población flotante que en la actualidad forma parte de la vida diaria de la zona de ARC. En él se establecerá, como se ha venido haciendo en el actual centro religioso "El Salvador" (cuyas instalaciones son insuficientes ante la demanda social existente en la zona, por lo que ubicará en otro edificio que reúne las condiciones necesarias de atención a la población), un servicio de comedor, con turnos diarios gratuitos de comida y cena, así como reparto de bolsas con comida para llevar en atención a las familias más necesitadas de la zona.

Para llevar a cabo estas actuaciones se creará la Oficina de Asistencia a Colectivos Desfavorecidos, inserta en este nuevo centro, desde la cual, se coordinarán las distintas intervenciones.

Se ofrecerán los servicios básicos necesitados por estos colectivos como son duchas, salas comunes para su higiene y desarrollo personal, etc.

Así mismo, se establecerá un programa de ayudas y un registro de este colectivo, con sus necesidades y carencias, con objeto de ofrecerles no sólo asistencia, sino intentar su reinserción.

– ADMINISTRACION PROMOTORA	Ayuntamiento de Jerez

– NECESIDADES

1 Director – Coordinador	Voluntariado
2 Técnicos Asesores	Mobiliario destinado a despachos, sala de espera, recepción y salas de reunión

– OBSERVACIONES:

Se insertará en la oficina de Atención a Desfavorecidos y se coordinará con las diferentes instituciones de atención social

– PRESUPUESTO:

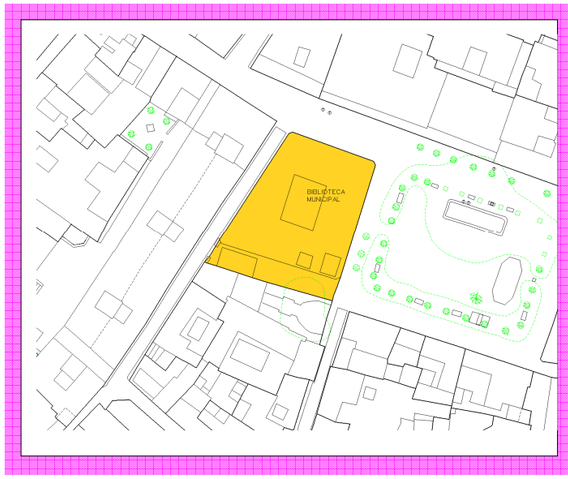
SUPERF. EDIFICIO PÚBLICO A	1.684,94 m2
PRECIO DEL COSTO DE REHABILITACION:	1.300.000. €
EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO:	46.800. €
OTROS:	
TOTAL:	1.346.800. €

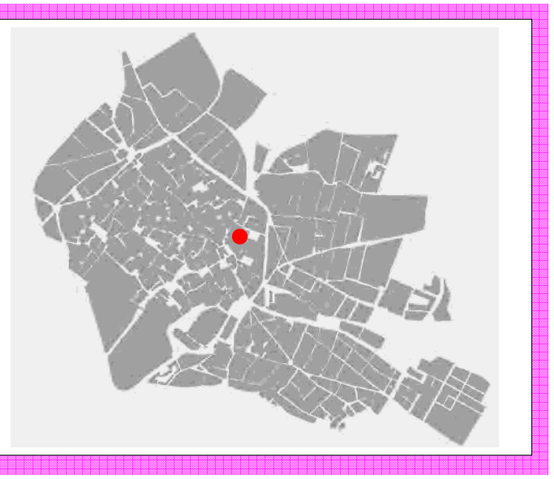
EDIFICIOS ARC

ADAPTACION DE LA BIBLIOTECA MUNICIPAL

CALLE ALVARO

PROY – 19





DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO:	Edificio de tres plantas con un patio central diseñado por el arquitecto D. Fco. Hernández Rubio en 1.910 para sede del Banco de España. Ocupa el lado oeste de la plaza del Banco. Esta plaza se levantó en 1.893 sobre el solar donde estuvo el
DATOS DE CATALOGACIÓN:	SECTOR IV – JUDERÍA. INTERES GENERICO.
SUPERFICIE SOLAR:	862.89 m².
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	2.355,62 m².
USO ORIGINAL:	SEDE DEL BANCO DE ESPAÑA
USO ACTUAL:	BIBLIOTECA MUNICIPAL, HEMEROTECA Y ARCHIVO MUNICIPAL.
ESTADO DE	BUENO

– TEMPORALIZACION	2.004 / 2.005

– DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

El objeto principal de este proyecto es adecuar la Biblioteca Municipal a la normativa contraincendios y a la eliminación de barreras arquitectónicas.

– ADMINISTRACION PROMOTORA	Ayuntamiento de Jerez

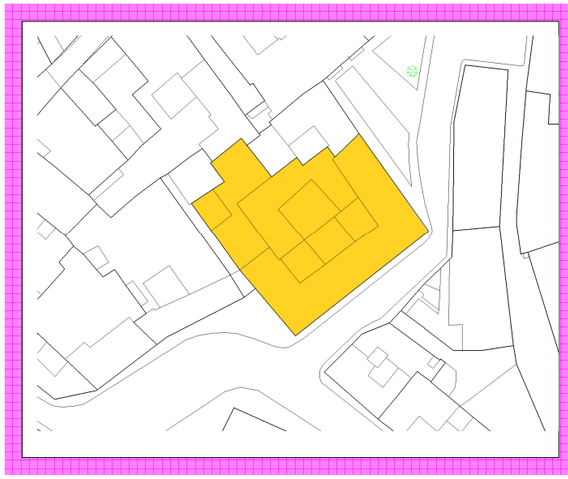
– NECESIDADES

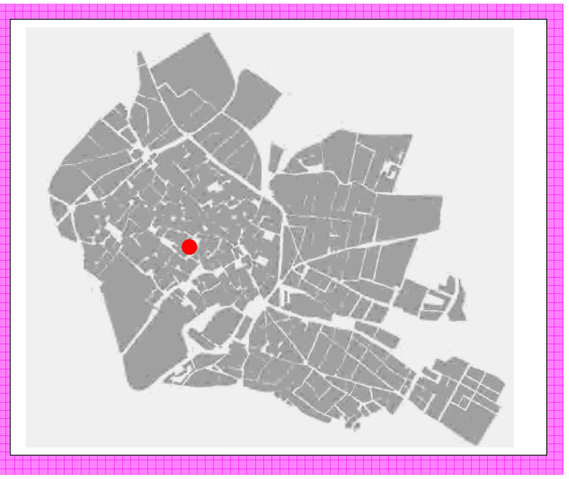
– OBSERVACIONES:

– PRESUPUESTO:

SUPERF. EDIFICIO PÚBLICO A	----- m2
PRECIO DEL COSTO DE REHABILITACION:	365.000. €
EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO:	------
OTROS:	
TOTAL:	365.000. €

EDIFICIOS ARC	SEDE DE EMUVIJESA, OFICINA DEL AREA DEL CENTRO HISTÓRICO Y ARC CALLE CURTIDORES, 1	PROY - 20





DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO:	Antigua imprenta que fue rehabilitada para edificio de oficinas. Posteriormente fue adquirida por EMUVIJESA para su sede social, instalándose en ella además la Oficina de Rehabilitación de Centro Histórico y la oficina del A.R.C.
DATOS DE CATALOGACIÓN:	SECTOR XVI – BELEN. AREA DE INTERVENCION
SUPERFICIE SOLAR:	556.52 m².
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	2210.42 m².
USO ORIGINAL:	IMPRENTA
USO ACTUAL:	SEDE DE EMUVIJESA, OFICINA DEL CENTRO HISTÓRICO Y ARC
ESTADO DE	BUENO

- TEMPORALIZACION	2.003 / 2.003

- DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Compra y rehabilitación de edificio para sede de la Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez, S.A. (EMUVIJESA), así como para la Oficina de Rehabilitación del Centro Histórico y para sede de la Oficina Técnica del Area de Rehabilitación Concertada.

- ADMINISTRACION PROMOTORA	Ayuntamiento de Jerez

- NECESIDADES

- OBSERVACIONES:

- PRESUPUESTO:

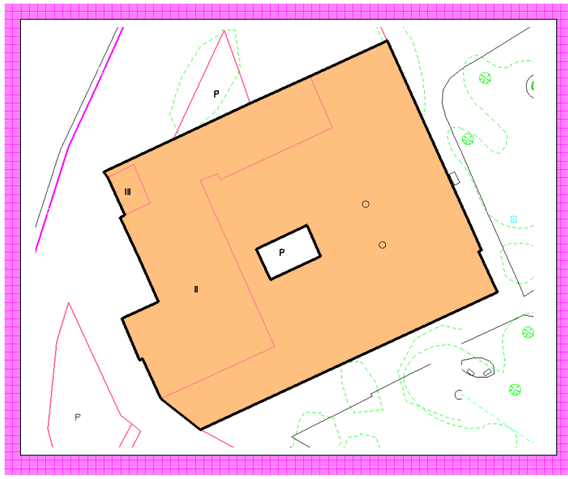
SUPERF. EDIFICIO PÚBLICO A	2.210,42 m2
PRECIO DEL COSTO DE REHABILITACION:	1.000.000, €
EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO:	96.100, €
OTROS:	
TOTAL:	1.096.100, €

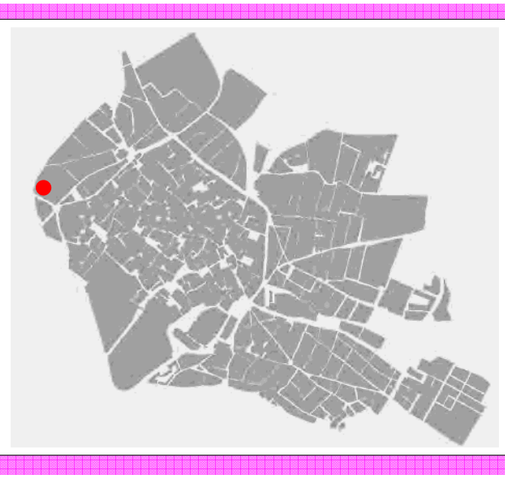
EDIFICIOS ARC

CENTRO DE BARRIO SANTIAGO y CENTRO DE DIA PARA MAYORES

CL. CRISTAL, 4

PROY – 21





DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO:	Edificio donde se ubicaba el molino del Convento de la Merced. Hoy día se encuentra compartimentado y parcialmente reformado para uso bodeguero.
DATOS DE CATALOGACIÓN:	SECTOR I - LA MERCED. INTERÉS GENÉRICO.
SUPERFICIE SOLAR:	1630.02 m².
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	2157.53 m².
USO ORIGINAL:	MOLINO.
USO ACTUAL:	BODEGUERO.
ESTADO DE	MALO

– TEMPORALIZACION: 2.008 / 2.009

– DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Será un centro que abarque acciones formativas, laborales, educativas, y de ocio, para la población residente en las zonas. Se creará, por tanto, un espacio de comunicación vecinal y será un centro canalizador entre la población y las diferentes instituciones existentes en el municipio.
Delegación participante: Relaciones ciudadanas
Objetivos:

- Puesta en marcha del centro con el correspondiente personal mobiliario y equipamiento
- Trabajar con y desde la comunidad en la realidad social de la zona
- Fomentar el asociacionismo y la cooperación entre los vecinos y colectivos
- Originar actividades de barrio que cubran las necesidades sociales del mismo y que ayuden a fomentar la cultura personal y de la zona
- Coordinar las actuaciones vecinales y municipales
- Generar iniciativas nuevas que beneficien a la población del ARC
- Detectar las posibles disfunciones sociales y urbanas y trabajar sobre ellas
- Crear un espacio en donde la población se identifique y sea un lugar de esparcimiento de la comunidad
- Ser unas instalaciones que canalicen e intervengan con las necesidades y aspiraciones del ARC

Programas que se insertan dentro del Centro de barrio de Santiago: Creación de una guardería comunitaria.

– ADMINISTRACION PROMOTORA: Ayuntamiento de Jerez

– NECESIDADES

Personal necesario para la puesta en marcha y gestión del equipamiento público

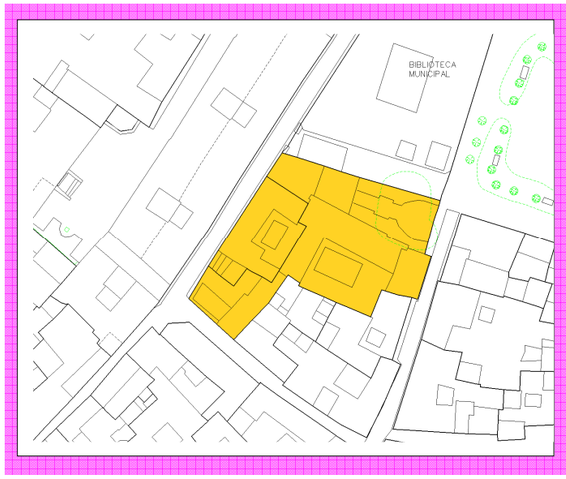
– OBSERVACIONES:

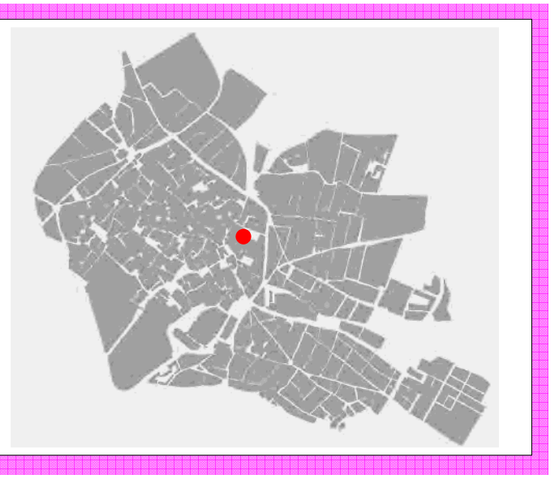
Dentro del Centro de Barrio se crearán espacios para la puesta en marcha de una ludoteca y guardería comunitaria.

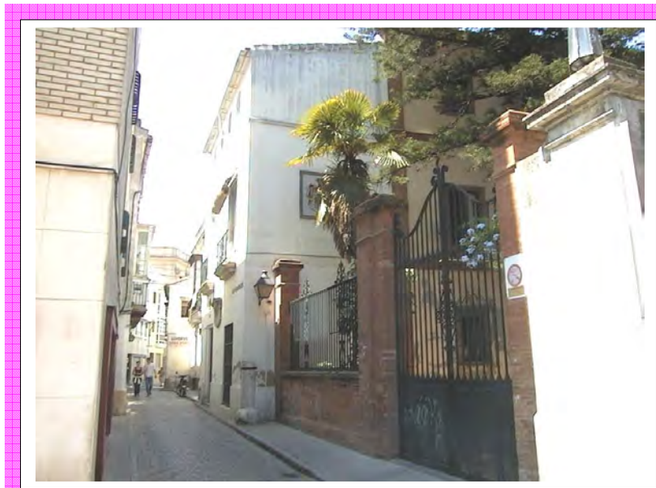
– PRESUPUESTO:

SUPERF. EDIFICIO PÚBLICO A	2.157,53 m2
PRECIO DEL COSTO DE REHABILITACION:	1.800.000, €
EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO:	273.460, €
OTROS:	
TOTAL:	2.073.460, €

EDIFICIOS ARC	ARCHIVO MUNICIPAL CL. SAN CRISTÓBAL, 13	PROY - 22







DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO:	Antigua casa unifamiliar entremedianeras que hoy se usa como conservatorio de música se encuentra junto a la biblioteca municipal.
DATOS DE CATALOGACIÓN:	SECTOR IV- JUDERÍA.
SUPERFICIE SOLAR:	885.96 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	1.633.45 m²
USO ORIGINAL:	VIVIENDA UNIFAMILIAR BURGUESA.
USO ACTUAL:	CONSERVATORIO DE MÚSICA.
ESTADO DE	BUENO EN GENERAL LO EXISTENTE, PERO CON PARTE POR AMPLIAR EN MAL ESTADO

- TEMPORALIZACION	2.005 / 2.007

- DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Ampliación y adaptación del edificio para su puesta en uso como Archivo Municipal

- ADMINISTRACION PROMOTORA	Ayuntamiento de Jerez

- NECESIDADES

- OBSERVACIONES:

Personal necesario para la puesta en marcha y gestión del equipamiento público

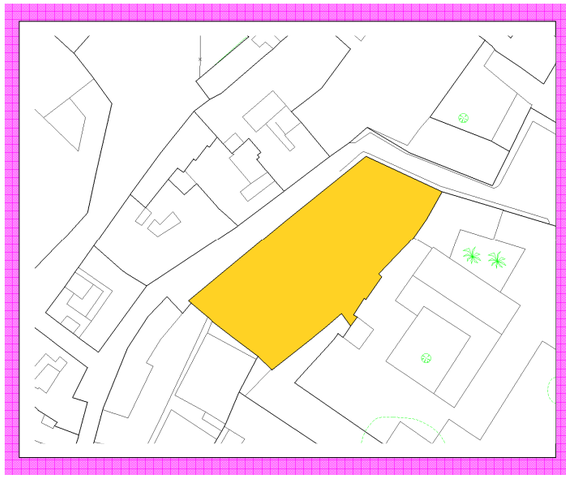
- PRESUPUESTO:

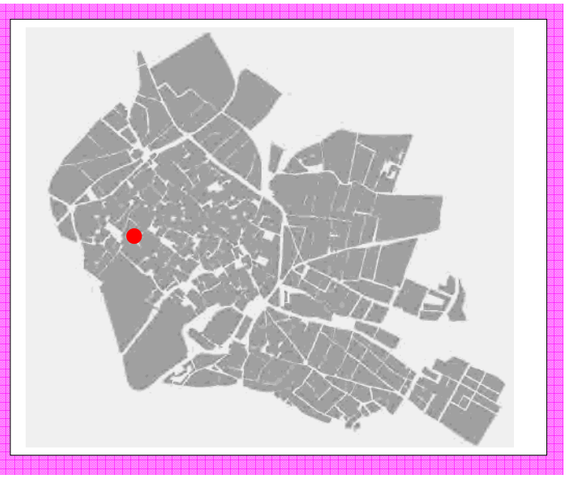
SUPERF. EDIFICIO PÚBLICO A	1.633,45 m2
PRECIO DEL COSTO DE REHABILITACION:	1.275.000, €
EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO:	-----
OTROS:	
TOTAL:	1.275.000, €

EDIFICIOS ARC

CENTRO CÍVICO INTEGRAL
CALLE LIEBRE, 11

PROY - 23





DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO:	Antiguo casco de bodega hoy en desuso.
DATOS DE CATALOGACIÓN:	SECTOR XIII – SAN LUCAS. CONSERVACIÓN ARQUITECTONICA
SUPERFICIE SOLAR:	645.80 m².
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	645.80 m².
USO ORIGINAL:	BODEGA
USO ACTUAL:	SIN USO
ESTADO DE	MALO

- TEMPORALIZACION	2.004 / 2.005

- DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Rehabilitación y puesta en uso de un edificio de titularidad y gestión municipal, que propicie e impulse un modelo de centro cívico integral e integrador de las actuaciones que para la zona se planteen realizar/desarrollar desde las distintas instancias municipales.

Se dotará al edificio de salas multiusos destinadas a exposiciones, conferencias, cursos,...; despachos para gestión y administración, así como pequeñas aulas y zonas para trato más puntual y personalizado.

Será un centro destinado en todo momento a desarrollar estrategias de trabajo social, a polarizar la actividad cultural, de formación puntual y continua, así como favorecer la integración social de colectivos marginados y/o desprotegidos de la población residente.

Delegación participante: Bienestar Social
Objetivos:

- Rehabilitar un edificio de interés tipológico
- Recuperar y dar uso al patrimonio municipal
- Detectar problemas de la población
- Constituir unidades de trabajo social y realizar seguimientos

- ADMINISTRACION PROMOTORA	Ayuntamiento de Jerez

- NECESIDADES

Personal necesario para la puesta en marcha y gestión del equipamiento público

- OBSERVACIONES:

Se crea con el propósito de descongestionar el actual Centro Cívico que existe en la zona

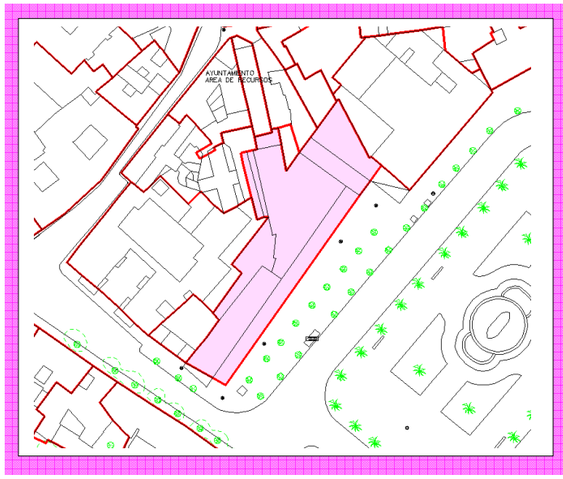
- PRESUPUESTO:

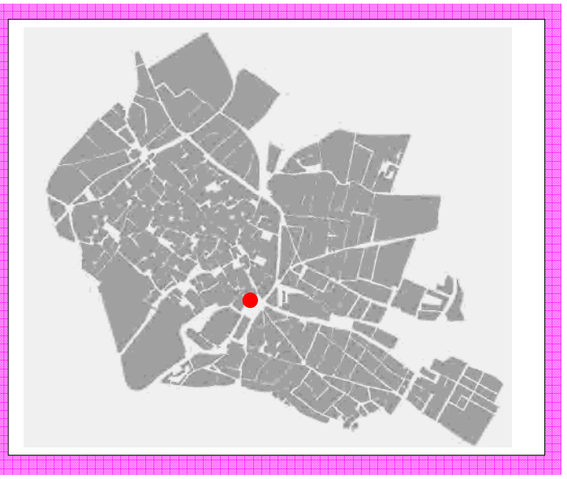
SUPERF. EDIFICIO PÚBLICO A	645.80 m2
PRECIO DEL COSTO DE REHABILITACION:	550.000. €
EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO:	120.202. €
OTROS:	
TOTAL:	670.202. €

EDIFICIOS ARC

MUSEO DE LA CIUDAD
(EDIFICIO LOS ARCOS) PLAZA DEL ARENAL, 2

PROY – 24





DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO:	Su tipología es la de un silo de grano al que se le ha creado una fachada unitaria para conformar un frente de la Plaza del Arenal. Actualmente es la sede de la Gerencia Municipal de Urbanismo.
DATOS DE CATALOGACIÓN:	SECTOR III – BEATERIO. INTERES ESPECIFICO
SUPERFICIE SOLAR:	1.095,55 m².
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	3.689,83,m².
USO ORIGINAL:	SILO DE GRANO
USO ACTUAL:	SEDE DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Propiedad Municipal
ESTADO DE	BUENO

– TEMPORALIZACION	2.005 / 2.008

– DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

El Museo de la Ciudad se define como un lugar de fomento de la cultura jerezana, en donde se insertarán distintas actuaciones de información y formación; además potenciará la oferta turística del Área, consiguiendo así la revitalización perseguida de la zona.
En este centro se recopilará toda la historia de Jerez, sus inicios y su evolución en el tiempo, pasando por las distintas culturas que influyeron en el desarrollo de la ciudad.
Se pretende rehabilitar un edificio clave de la ciudad que albergue las instalaciones necesarias para la puesta en marcha de este Museo.
Delegación participante: Cultura.

Objetivos:

- Activar y promocionar la rehabilitación del Área
- Habilitar un edificio emblemático para la puesta en marcha del Museo de la Ciudad.
- Facilitar el conocimiento de la cultura jerezana y sus antecedentes históricos a la población residente y visitante de la ciudad.
- Generar un espacio que sirva como instrumento de estudio e investigación de las distintas culturas influyentes en la historia de Jerez

– ADMINISTRACIÓN	Ayuntamiento de Jerez

– NECESIDADES

Personal necesario para la puesta en marcha y gestión del equipamiento público

– OBSERVACIONES:

Se coordinará con el museo del Instituto de Cultura

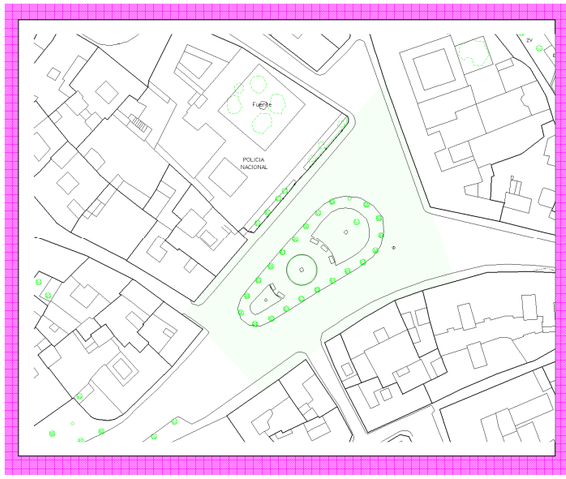
– PRESUPUESTO:

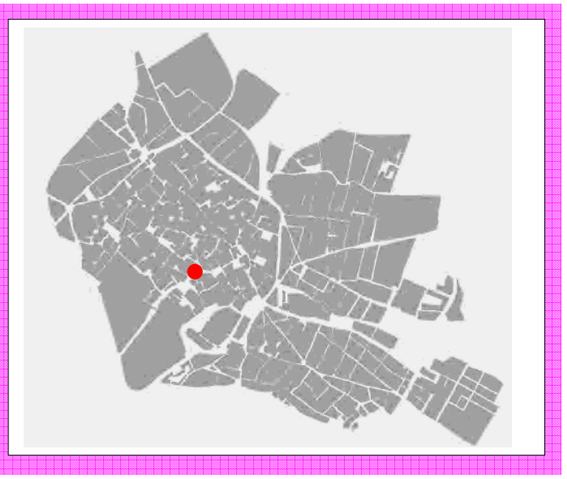
SUPERF. EDIFICIO PÚBLICO A	3.689,83 m2
PRECIO DEL COSTO DE REHABILITACION:	870.000, €
EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO:	128.673, €
OTROS:	
TOTAL:	998.673, €

APARCAMIENTO
ARC

APARCAMIENTO SUBTERRANEO
PLAZA DEL ARROYO

PROY – 25





DESCRIPCIÓN DE LA PLAZA:	Se trata de una plaza atípica, que parte del Arco del mismo nombre, abierto en la muralla durante el Siglo XVI, y es prolongación de la Calzada del Arroyo, que discurre fuera de la cerca musulmana. La plaza tiene forma alargada y prácticamente triangular, con una configuración que corresponde a una calle que se va ensanchando. En ella se encuentra el Palacio Bertemati del siglo XVIII, el
DATOS DE CATALOGACIÓN:	ESPACIO PUBLICO CATALOGADO
SUPERFICIE SOLAR:	2.685 m².
USO ORIGINAL:	ESPACIO PUBLICO
USO ACTUAL:	ESPACIO PUBLICO
ESTADO DE	ACEPTABLE

– TEMPORALIZACION	2.009 / 2.011

– DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Debido a la morfología urbana del Centro Histórico de Jerez, el viario es incapaz de albergar aparcamientos de una manera racional y desahogada, debido a que la estructura urbana del centro por su estrechez no es compatible con el coche. Aún así muchas de sus calles, ensanches y plazas están hoy invadidas por este vehículo.

Se trata de tender a minimizar el impacto perceptivo y de invasión desmedida que se produce sobre el espacio urbano, espacio que ha de estar preferentemente encaminado a su disfrute por el ciudadano de a pie. La reducción de la presencia de vehículos en plazas y calles mejorará su accesibilidad para colectivos de minusválidos y para los casos de transportes con carritos (niños pequeños, compra, etc...), así como la reducción de la emisión de gases contaminantes y ruidos en el transporte.

Para ello, se plantea la creación de tres aparcamientos subterráneos estratégicamente situados en tres puntos a los que son fáciles de acceder con el coche y que quedan prácticamente en los límites del ARC, cubriendo de esta forma toda el área y evitando de esta manera la penetración de los vehículos dentro del Centro Histórico.

Uno de estos aparcamientos está situado en la plaza del Arroyo, enclave estratégico pues se localiza en uno

– ADMINISTRACION PROMOTORA	Ayuntamiento de Jerez

– NECESIDADES

– OBSERVACIONES:

– PRESUPUESTO:

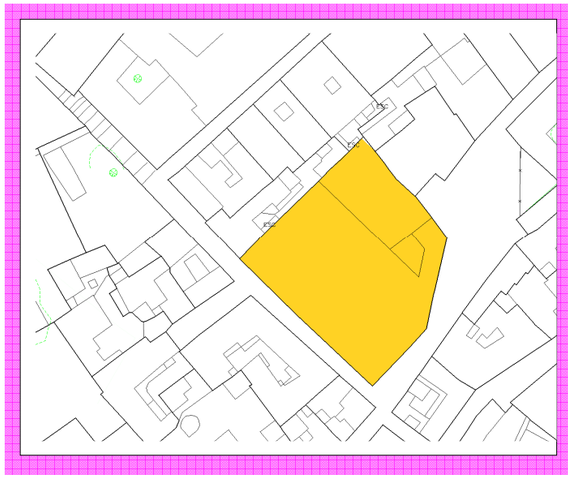
SUPERFICIE DE APARCAMIENTO:	5.370 m2
PRECIO DEL COSTO DE EDIFICACION:	1.600.000. €
EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO:	-----
OTROS:	
TOTAL:	1.600.000. €

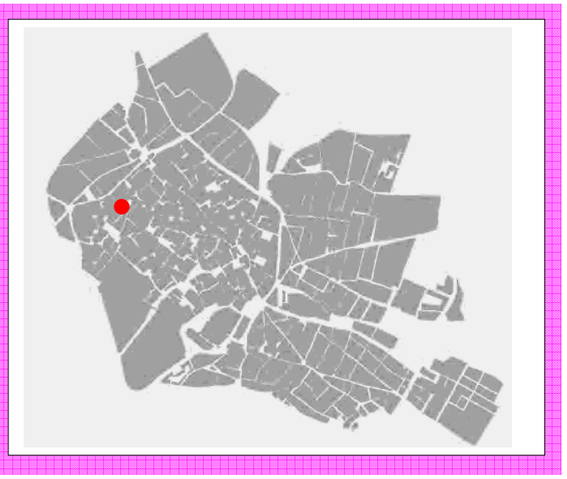
EDIFICIOS ARC

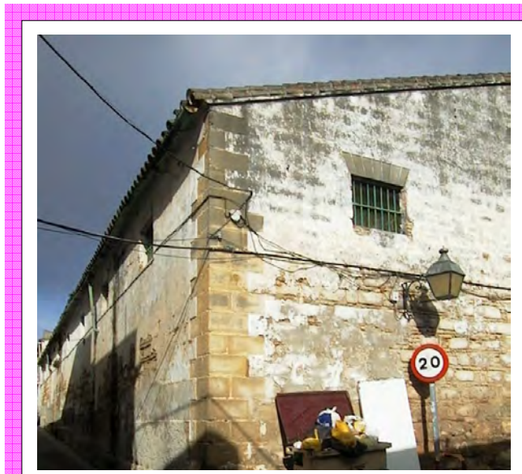
CENTRO DE CIUDAD

CALLE JUSTICIA, 28

PROY – 26







DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO:	Casco de bodega perteneciente al cinturón industrial bodeguero construido en la periferia de la ciudad a lo largo del siglo XIX.
DATOS DE CATALOGACIÓN:	SECTOR X – JUSTICIA. INTERES GENERICO
SUPERFICIE SOLAR:	1.065,57 m².
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	1.260,13 m².
USO ORIGINAL:	BODEGA
USO ACTUAL:	SIN USO
ESTADO DE	MALO

– TEMPORALIZACION	2.006 / 2.007

– DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Se prevé la creación de un Centro Ciudad; centro abierto para la información, la formación y el ocio de todo el conjunto de la población, donde a través de diversos programas y servicios, se pretende crear una dinámica que favorezca la intercomunicación, la participación activa de los vecinos de los barrios, y la creación de hábitos de ocio en un espacio integral e integrador; siendo un instrumento para aunar demandas y actividades ciudadanas, así como, para establecer lazos de cooperación en el sector asociativo.

Delegación participante: Relaciones Ciudadanas

Objetivos:

- Crear un espacio para la instalación de un Centro Ciudad
- Informar sobre los recursos que existen en la zona y en el municipio en general
- Formar a la población del ARC en distintos aspectos socioeducativos y sociolaborales
- Crear espacios de ocio tiempo libre para la población residente
- Coordinar los trabajos que emanen desde los centros de barrio y los distintos agentes sociales que puedan colaborar con y desde el centro ciudad
- Fomentar la participación ciudadana
- Servir de instrumento canalizador de demandas e inquietudes, así como de actividades ciudadanas

– ADMINISTRACION PROMOTORA	Ayuntamiento de Jerez

– NECESIDADES

Personal necesario para la puesta en marcha y gestión del equipamiento público

– OBSERVACIONES:

Dentro se desarrollarán los programas CICERÓN, AULA DE MAYORES y ESTUDIOS SEGUNDA OPORTUNIDAD.

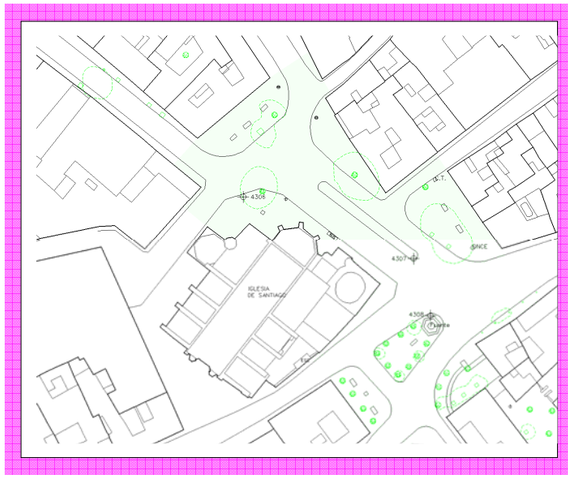
– PRESUPUESTO:

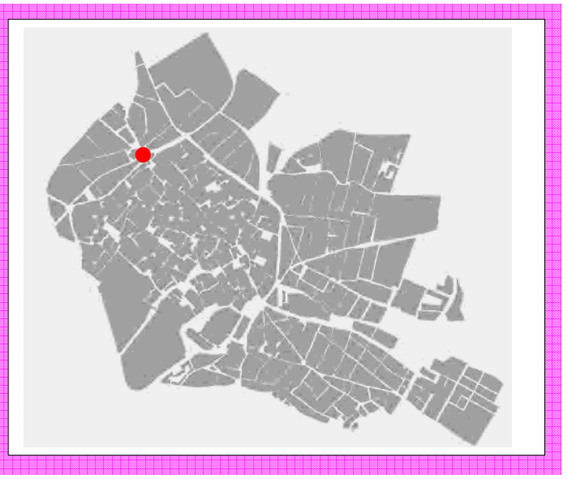
SUPERF. EDIFICIO PÚBLICO A	1.260,13 m2
PRECIO DEL COSTO DE REHABILITACION:	750.000, €
EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO:	48.000, €
OTROS:	
TOTAL:	798.000, €

APARCAMIENTO
ARC

APARCAMIENTO SUBTERRANEO
PLAZA DE SANTIAGO

PROY – 27





DESCRIPCIÓN DE LA PLAZA:	Se llamó antiguamente Arenalejo de Santiago, llevando este nombre por la Iglesia Parroquial enclavada a su izquierda, cuya construcción data de fines del siglo XV. Su origen está en una ermita fundada por Alfonso X formando parte del conjunto de edificaciones religiosas extramuros de la ciudad medieval, y situada en una de las puertas de la muralla, junto a la cual, en época de Alfonso XI, se erigió la Capilla de la Paz, conmemorando la Batalla del Salado.
DATOS DE CATALOGACIÓN:	SECTOR I – LA MERCED. / SECTOR 2 – ASTA REGIA
SUPERFICIE SOLAR:	4.180 m².
USO ORIGINAL:	ESPACIO PÚBLICO
USO ACTUAL:	ESPACIO PÚBLICO
ESTADO DE	ACEPTABLE

– TEMPORALIZACION	2.007 / 2.009

– DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Debido a la morfología urbana del Centro Histórico de Jerez, el viario es incapaz de albergar aparcamientos de una manera racional y desahogada, debido a que la estructura urbana del centro por su estrechez no es compatible con el coche. Aún así muchas de sus calles, ensanches y plazas están hoy invadidas por este vehículo.

Se trata de tender a minimizar el impacto perceptivo y de invasión desmedida que se produce sobre el espacio urbano, espacio que ha de estar preferentemente encaminado a su disfrute por el ciudadano de a pie. La reducción de la presencia de vehículos en plazas y calles mejorará su accesibilidad para colectivos de minusválidos y para los casos de transportes con carritos (niños pequeños, compra, etc...), así como la reducción de la emisión de gases contaminantes y ruidos en el transporte.

Para ello, se plantea la creación de tres aparcamientos subterráneos estratégicamente situados en tres puntos a los que son fáciles de acceder con el coche y que quedan prácticamente en los límites del ARC, cubriendo de esta forma toda el área y evitando de esta manera la penetración de los vehículos dentro del Centro Histórico.

Uno de estos aparcamientos está situado en la plaza de Santiago, enclave estratégico pues se localiza en

– ADMINISTRACION PROMOTORA	Ayuntamiento de Jerez

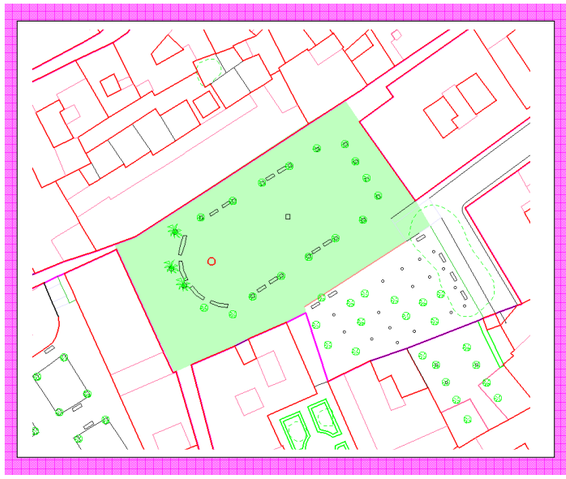
– NECESIDADES

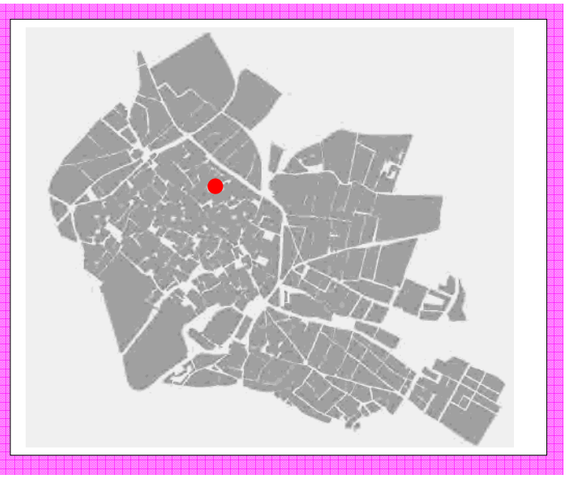
– OBSERVACIONES:

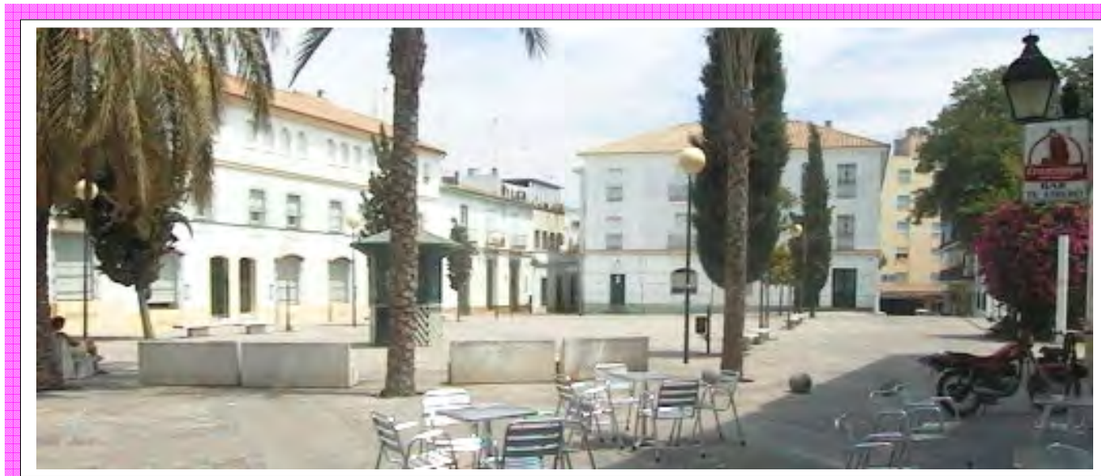
– PRESUPUESTO:

SUPERFICIE DE APARCAMIENTO:	8.360 m2
PRECIO DEL COSTO DE REHABILITACION:	2.500.000. €
EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO:	------
OTROS:	
TOTAL:	2.500.000. €

APARCAMIENTO ARC	APARCAMIENTO SUBTERRANEO PLAZA DE SALVADOR ALLENDE	PROY – 28







DESCRIPCIÓN DE LA PLAZA:	Se trata del solar del antiguo convento de la Monjas Victorias, que durante años permaneció tapiado y abandonado.
DATOS DE CATALOGACIÓN:	SECTOR VI – LA COMPAÑÍA.
SUPERFICIE SOLAR:	1.649 m².
USO ORIGINAL:	ESPACIO PERTENECIENTE AL CONVENTO DE LAS MONJAS VICTORIAS
USO ACTUAL:	ESPACIO PUBLICO
ESTADO DE	BUENO

– TEMPORALIZACION	2.007 / 2.008

– DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Debido a la morfología urbana del Centro Histórico de Jerez, el viario es incapaz de albergar aparcamientos de una manera racional y desahogada, debido a que la estructura urbana del centro por su estrechez no es compatible con el coche. Aún así muchas de sus calles, ensanches y plazas están hoy invadidas por este vehículo.

Se trata de tender a minimizar el impacto perceptivo y de invasión desmedida que se produce sobre el espacio urbano, espacio que ha de estar preferentemente encaminado a su disfrute por el ciudadano de a pie. La reducción de la presencia de vehículos en plazas y calles mejorará su accesibilidad para colectivos de minusválidos y para los casos de transportes con carritos (niños pequeños, compra, etc...), así como la reducción de la emisión de gases contaminantes y ruidos en el transporte.

Para ello, se plantea la creación de tres aparcamientos subterráneos estratégicamente situados en tres puntos a los que son fáciles de acceder con el coche y que quedan prácticamente en los límites del ARC, cubriendo de esta forma toda el área y evitando de esta manera la penetración de los vehículos dentro del Centro Histórico.

Uno de estos aparcamientos está situado en la plaza de Salvador Allende, enclave estratégico pues se

– ADMINISTRACIÓN	Ayuntamiento de Jerez

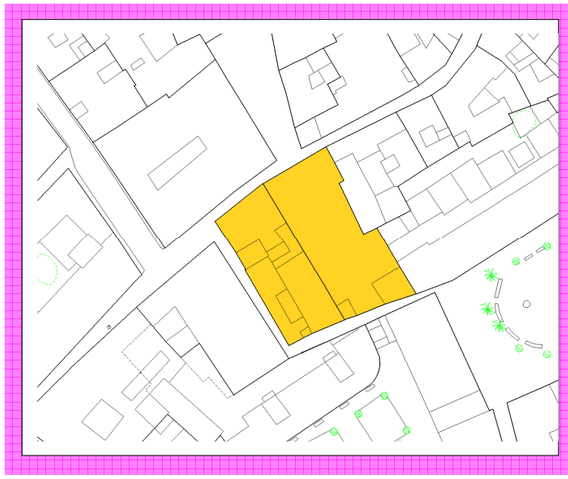
– NECESIDADES

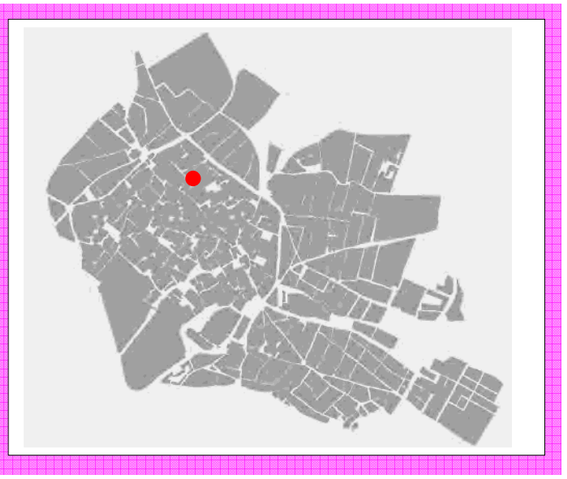
– OBSERVACIONES:

– PRESUPUESTO:

SUPERFICIE DE APARCAMIENTO:	3.298 m2
PRECIO DEL COSTO DE REHABILITACION:	850.000. €
EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO:	-----
OTROS:	
TOTAL:	850.000. €

EDIFICIOS ARC	CENTRO DEPORTIVO BODEGA EN CALLE FLORINDA ESQUINA MORLA	PROY – 29





DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO:	Edificios de 2 plantas de uso residencial, en la actualidad abandonado y en muy mal estado.
DATOS DE CATALOGACIÓN:	SECTOR VI – LA COMPAÑÍA. AREA DE INTERVENCIÓN / CONSERV. ARQUITECTONICA.
SUPERFICIE SOLAR:	873.21 m².
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	1.398,83 m².
USO ORIGINAL:	VIVIENDA Y BODEGA
USO ACTUAL:	SIN USO
ESTADO DE	MALO

– TEMPORALIZACION: 2.007 / 2.008

– DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Rehabilitación de un edificio dirigido a la ubicación de un pabellón deportivo que fomenten las actividades deportivas y hagan del Área una zona integral, renovada, rica en manifestaciones y participaciones lúdico – deportivas a todos los niveles.
Con ello se pretende dotar al Área de las instalaciones deportivas, de las que carece, y así, favorecer el acercamiento de las actividades deportivas a todos los residentes, evitando el desplazamiento de estos a otras áreas en busca de este tipo de infraestructuras
También se utilizará como espacios alternativos para la reunión de la población en épocas en que, climatológicamente no se puedan desarrollar actividades al aire libre; y como lugar alternativo y / o complementario a los puntos habituales de reunión de la población adolescente de la zona.
Delegación participante: Deporte
Algunos de los objetivos son los siguientes:

- Rehabilitar una tipología edificatoria muy arraigada en la cultura de nuestra ciudad, como puedan ser los cascos de bodegas.
- Incrementar la superficie pública rehabilitando una edificación degradada y / o en desuso.
- Recuperar un espacio cubierto para su utilización como lugar deportivo, de reunión y juegos, para la población residente en el ARC.
- Fomentar actividades deportivas y prestar apoyo en el diseño de equipamientos deportivos

– ADMINISTRACION PROMOTORA: Ayuntamiento de Jerez

– NECESIDADES

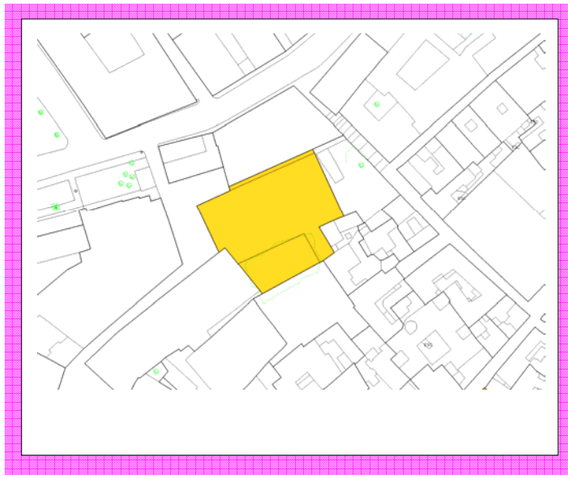
Personal necesario para la puesta en marcha y gestión del equipamiento público

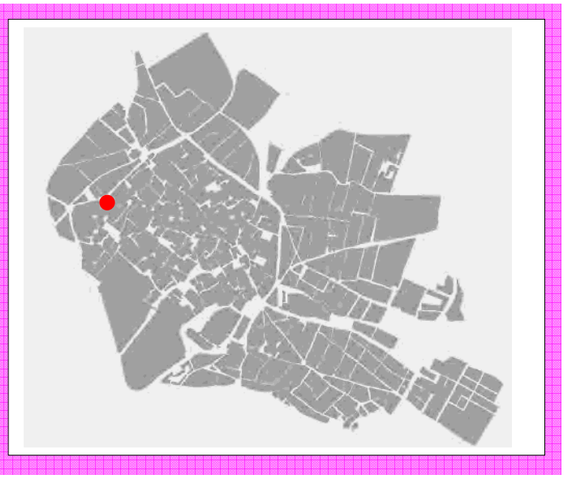
– OBSERVACIONES:

– PRESUPUESTO:

SUPERF. EDIFICIO PÚBLICO A	1.398,83 m2
PRECIO DEL COSTO DE REHABILITACION:	850.000, €
EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO:	54.091, €
OTROS:	
TOTAL:	904.091, €

EDIFICIOS ARC	CENTRO DEPORTIVO BODEGA EN CALLE CORDOBESES	PROY – 30





DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO:	Casco de bodega perteneciente al cinturón industrial bodeguero construido en la periferia de la ciudad a lo largo del siglo XIX.
DATOS DE CATALOGACIÓN:	SECTOR XV – SAN MATEO. AREA DE INTERVENCION
SUPERFICIE SOLAR:	1.124,71m².
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	924.71 m².
USO ORIGINAL:	BODEGA
USO ACTUAL:	SIN USO
ESTADO DE	MALO

– TEMPORALIZACION	2.004 / 2.004

– DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Rehabilitación de un edificio dirigido a la ubicación de un pabellón deportivo que fomenten las actividades deportivas y hagan del Área una zona integral, renovada, rica en manifestaciones y participaciones lúdico – deportivas a todos los niveles.
Con ello se pretende dotar al Área de las instalaciones deportivas, de las que carece, y así, favorecer el acercamiento de las actividades deportivas a todos los residentes, evitando el desplazamiento de estos a otras áreas en busca de este tipo de infraestructuras
También se utilizará como espacios alternativos para la reunión de la población en épocas en que, climatológicamente no se puedan desarrollar actividades al aire libre; y como lugar alternativo y / o complementario a los puntos habituales de reunión de la población adolescente de la zona.
Delegación participante: Deporte
Algunos de los objetivos son los siguientes:

- Invertir la dinámica de los barrios que componen el ARC y adaptar las exigencias y necesidades de la población a las de la vida actual
- Fomentar actividades deportivas de carácter continuo, con el objeto de que, los residentes actuales sigan siendo el referente, memoria e identidad de los habitantes de la ciudad, no sólo por las distintas manifestaciones puntuales que se desarrollan a lo largo del año, sino por una actividad ligada al mundo deportivo, que origine hábitos de vida saludables, así como una utilización activa

– ADMINISTRACION PROMOTORA	Ayuntamiento de Jerez

– NECESIDADES

Personal necesario para la puesta en marcha y gestión del equipamiento público

– OBSERVACIONES:

– PRESUPUESTO:

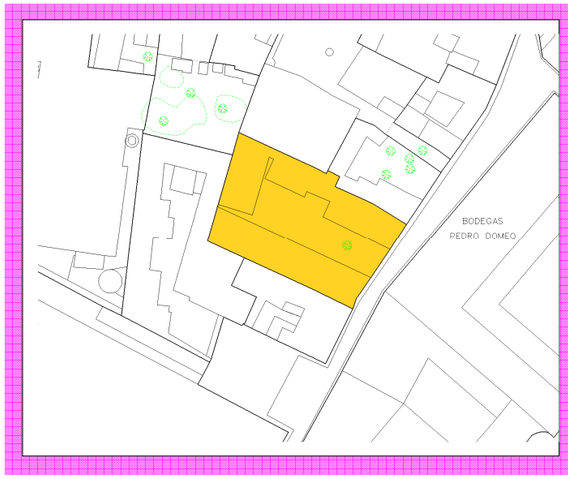
SUPERF. EDIFICIO PÚBLICO A	924.71 m2
PRECIO DEL COSTO DE REHABILITACION:	475.000. €
EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO:	40.748. €
OTROS:	
TOTAL:	515.748. €

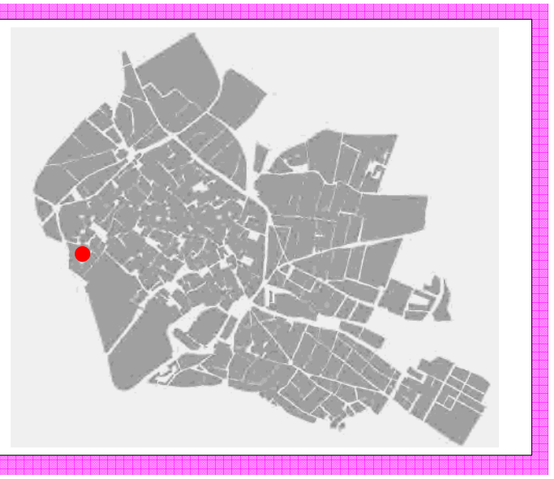
EDIFICIOS ARC

CENTRO DE BARRIO SAN MATEO

CALLE BALDERRAMAS, 10

PROY - 31





DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO:	Edificio residencial de una planta con tipología de corral de vecinos, que perteneció a la bodega Domecq y en la cual se alojaban sus trabajadores, encontrándose en la actualidad prácticamente sin inquilinos.
DATOS DE CATALOGACIÓN:	SECTOR XV – SAN MATEO. CONSERVACIÓN ARQUITECTONICA
SUPERFICIE SOLAR:	547.59 m².
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	376.04 m².
USO ORIGINAL:	VIVIENDAS
USO ACTUAL:	VIVIENDAS
ESTADO DE	ACEPTABLE

- TEMPORALIZACION	2.004 / 2004

- DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Será un centro que abarque acciones formativas, laborales, educativas, y de ocio, para la población residente en las zonas. Se creará, por tanto, un espacio de comunicación vecinal y será un centro canalizador entre la población y las diferentes instituciones existentes en el municipio.

Delegación participante: Relaciones ciudadanas

Objetivos:

- Creación de un centro y dotarlo de infraestructura suficiente para su funcionamiento
- Puesta en marcha del centro con el correspondiente personal mobiliario y equipamiento
- Trabajar con y desde la comunidad en la realidad social de la zona
- Fomentar el asociacionismo y la cooperación entre los vecinos y colectivos
- Originar actividades de barrio que cubran las necesidades sociales del mismo y que ayuden a fomentar la cultura personal
- Coordinar las actuaciones vecinales y municipales
- Generar iniciativas nuevas que beneficien a la población del ARC
- Detectar las posibles disfunciones sociales y urbanas y trabajar sobre ellas
- Crear un espacio en donde la población se identifique y sea un lugar de esparcimiento de la

- ADMINISTRACION PROMOTORA	Ayuntamiento de Jerez

- NECESIDADES

Personal necesario para la puesta en marcha y gestión del equipamiento público

- OBSERVACIONES:

Se coordinará con los demás Centros de Barrio a través del Centro Ciudad

- PRESUPUESTO:

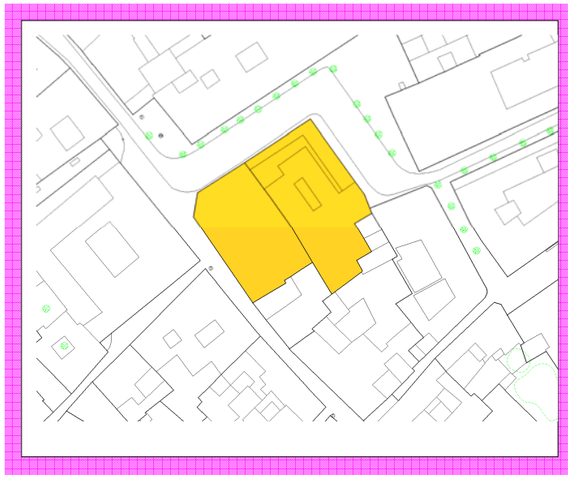
SUPERF. EDIFICIO PÚBLICO A	376.04 m2
PRECIO DEL COSTO DE REHABILITACION:	300.000. €
EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO:	18.000. €
OTROS:	
TOTAL:	318.000. €

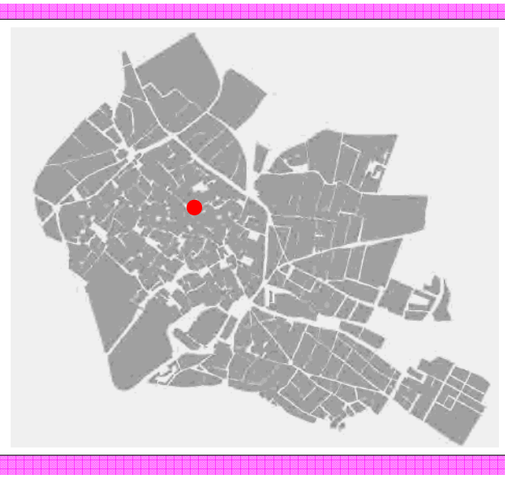
EDIFICIOS ARC

AGENCIA DE DESARROLLO DEL CENTRO HISTORICO

(CL. COMPAÑÍA ESQUINA CL. FRANCOS)

PROY – 32





DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO:	Conjunto de dos edificios de reciente construcción. El primero de ellos fue la sede de la Caja y Monte de Piedad, actualmente sin uso. El segundo, se trata de un bloque de viviendas, cuyos bajos fue utilizado antaño por la Escuela de Magisterio y en la
DATOS DE CATALOGACIÓN:	SECTOR V-SAN MARCOS. ÁREA DE INTERVENCIÓN.
SUPERFICIE SOLAR:	936.50 m².
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	1.768,54 m².
USO ORIGINAL:	CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD – ESCUELA DE MAGISTERIO
USO ACTUAL:	SIN USO - SERVICIO JEREZANO DE INSERCIÓN LABORAL
ESTADO DE	ES NECESARIO UNA REHABILITACIÓN MODERADA

– TEMPORALIZACION	2.007 / 2.009

– DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Oficina pública de titularidad y gestión municipal destinada a la promoción socioeconómica y al desarrollo de programas y planes destinados a la revitalización del centro histórico. Las acciones a desarrollar por esta Agencia podrían ser:

1. Observación permanente de la evolución demográfica, sociológica y económica del casco histórico. Difusión pública de los correspondientes informes diagnósticos.
2. Elaboración de propuestas destinadas al fomento y desarrollo de la actividad económica de la zona
3. Actuar como interlocutor válido entre los habitantes del centro histórico y las distintas administraciones a la hora de exponer sus problemas y reivindicaciones.
4. Asesoramiento en todo momento en lo referente a la puesta en funcionamiento y su gestión de cualquier tipo de empresa.

Las medidas irán destinadas en todo momento al apoyo integral de la actividad empresarial, al comercio, las cooperativas y servicios para pequeñas y medianas empresas (PYME) que tengan, como uno de sus objetivos prioritarios, la regeneración social y/o económica del centro histórico.

– ADMINISTRACION PROMOTORA	Ayuntamiento de Jerez

– NECESIDADES

– OBSERVACIONES:

– PRESUPUESTO:

SUPERF. EDIFICIO PÚBLICO A	1.768,54 m2
PRECIO DEL COSTO DE REHABILITACION:	855.000, €
EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO:	21.600, €
OTROS:	
TOTAL:	876.600, €

INDICE.

TOMO 1

0. INDICE DE CAPITULOS Y PLANOS.

1. INTRODUCCIÓN.

1.1. ANTECEDENTES.
1.2. JEREZ COMO CIUDAD Y SU IMPLANTACIÓN TERRITORIAL.

1.2.1. ANTECEDENTES HISTORICOS.
1.2.2. LA CIUDAD ACTUAL.
1.2.3. JEREZ Y SU RELACION CON ANDALUCIA.
1.2.4. JEREZ EN LA BAHÍA DE CÁDIZ.

1.3. JEREZ Y SU CENTRO HISTÓRICO.

1.3.1. LA TRAMA RESIDENCIAL
1.3.2. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.
1.3.3. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS
1.3.4. LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
1.3.5. SISTEMA VIARIO
1.3.6. MEDIO AMBIENTE
1.3.7. INTERVENCIONES REALIZADAS Y ACCIONES CONCRETAS.

2. DEFINICIÓN. OBJETIVOS. DELIMITACION Y JUSTIFICACIÓN DEL AREA

2.1. DEFINICIÓN DEL AREA DE REHABILITACIÓN CONCERTADA.
2.2. OBJETIVOS DEL AREA.
2.3. DELIMITACION DEL AREA.
2.4. JUSTIFICACIÓN DE LA DECLARACIÓN.
2.5. POTENCIALIDADES DEL ÁREA PARA SU DESARROLLO.
2.6. TEMPORALIZACION DE LAS ACTUACIONES EN EL AREA.

3. ANÁLISIS Y DIAGNOSTICO SOCIOECONOMICO

3.1. ESTUDIO DEMOGRAFICO

3.1.1. ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE DATOS

3.2. ESTUDIO ECONOMICO.
3.3. ESTUDIO DE LA PERCEPCIÓN SUBJETIVA DE LA POBLACION
3.4. CONCLUSIONES FINALES
3.5. ANEXOS

4. ANÁLISIS Y DIAGNOSTICO DEL HABITAT Y DEL ESPACIO URBANO

4.1. ESTADO DE LA EDIFICACIÓN.
4.2. CONCLUSIONES SOBRE EL ESTADO DE LA EDIFICACIÓN.
4.3. USO Y OCUPACIÓN.
4.4. SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES.
4.5. EQUIPAMIENTOS EXISTENTES.
4.6. ESTRUCTURA URBANA. ACCESIBILIDAD Y PERMEABILIDAD.

TOMO 2

0. INDICE DE CAPITULOS Y PLANOS.

5. CRITERIOS Y OBJETIVOS, LINEAS DE ACTUACIÓN. IDENTIFICACIÓN Y PRIORIDADES

5.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS, IDENTIFICACIÓN Y PRIORIDADES
5.2. IDENTIFICACIÓN DE LAS LINEAS DE ACTUACIÓN

5.2.1. ACTUACIONES Y ACCIONES, PROGRAMAS Y PROYECTOS

5.3. ANEXOS

6. PROGRAMAS A APLICAR

6.1. ACTUACIONES DE MEJORA EN EL HABITAT URBANO

6.1.1. PROGRAMAS A REALIZAR POR LA CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
6.1.2. PROGRAMAS A REALIZAR POR EL AYUNTAMIENTO DE JEREZ
6.1.3. PROYECTOS A REALIZAR POR LA INICIATIVA PRIVADA

6.2. ACTUACIONES SOBRE ESPACIO PUBLICO
6.3. ACTUACIONES EN LA ACCIÓN SOCIAL.

6.3.1. PROYECTOS DE INTERVENCIÓN SOCIAL
6.3.2. PROYECTOS ASOCIATIVOS Y DE FOMENTO CULTURAL

6.4. ACTUACIONES DE PROMOCIÓN Y DESARROLLO; HÁBITAT.

6.4.1. PROYECTOS DE PROMOCIÓN DEL DEPORTE
6.4.2. PROYECTOS DE DESARROLLO EMPRESARIAL
6.4.3. PROYECTOS DE FOMENTO E INCENTIVACIÓN TURÍSTICA
6.4.4. PROYECTOS PARA LA PROMOCIÓN SOCIEDUCATIVA Y LABORAL
6.4.5. PROYECTOS DIRIGIDOS AL TRANSPORTE PÚBLICO Y COMUNICACIONES
6.4.6. PROYECTOS DE DIVULGACIÓN DE LA INTERVENCIÓN EN EL ÁREA
6.4.7. PROYECTOS DE REHABILITACIÓN Y CONSERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE
6.4.8. PROYECTOS DE ACTUACION SOCIO – JURÍDICA EN PROCESOS DE MEJORA DEL HÁBITAT
6.4.9. LA INICIATIVA PRIVADA. ACTUACIONES DE LOS PRIVADOS

6.5. MODIFICACIONES E INCREMENTOS A LOS PROGRAMAS DEL PLAN ANDALUZ

6.6. FICHAS DE ACTUACIONES EN EQUIPAMIENTOS

TOMO 3

0. INDICE DE CAPITULOS Y PLANOS.

7. ACTUACIONES POR SECTORES

TOMO 4

0. INDICE DE CAPITULOS Y PLANOS.

8. DESARROLLO TEMPORAL DE LAS ACTUACIONES Y ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

8.1. DESARROLLO TEMPORAL DE LAS ACTUACIONES
8.2. ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

8.2.1. ESTUDIO DE VIABILIDAD DE LAS PROMOCIONES.

ANEXO: RELACION DE FINCAS DEL PROGRAMA DE TRANSFORMACIÓN DE INFRAVIVIENDAS Y REHABILITACIÓN AUTONOMICA

9. RESUMEN GENERAL ECONOMICO

10. ORGANO DE GESTION

10.1. OFICINA TECNICA.
10.2. COMISION DE SEGUIMIENTO
10.3. MESA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA
10.4. VALORACIÓN ECONOMICA

11. EQUIPO DE TRABAJO

INDICE DE PLANOS

CAPITULO 1.

PLANO 1. CIUDAD MEDIEVAL
PLANO 2. CRECIMIENTO URBANO HASTA EL 1.600
PLANO 3. CRECIMIENTO URBANO HASTA FINALES DEL SIGLO XIX
PLANO 4. JEREZ EN EL SISTEMA DE CIUDADES DE ANDALUCIA
PLANO 5. JEREZ EN EL AREA METROPOLITANA DE LA BAHIA DE CADIZ
PLANO 6. DELIMITACION DEL CENTRO HISTORICO
PLANO 7. DELIMITACION ZONA URBANA
PLANO 8. SISTEMA ASISTENCIAL Y ASOCIATIVO
PLANO 9. SISTEMA DOCENTE
PLANO 10. SISTEMA ADMINISTRATIVO
PLANO 11. SISTEMA CULTURAL, TURÍSTICO Y OCIO
PLANO 12. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES
PLANO 13. CUENCAS VISUALES Y PROBLEMAS PAISAJISTICOS
PLANO 14. RED VIARIA
PLANO 15. ACCESIBILIDAD AL CENTRO HISTORICO

CAPITULO 2.

PLANO 15. BIS DELIMITACION DEL AREA DE REHABILITACION CONCERTADA
PLANO 16. POTENCIALIDADES ESPACIALES DEL CENTRO HISTORICO

CAPITULO 3.

INCLUIDOS EN ANEXO

PLANO 1. INDICE DE PARO
PLANO 2. ZONAS CRITICAS: PARO O CARENCIA DE SERVICIOS BÁSICOS
PLANO 3. ZONAS CON MAYOR PORCENTAJE MAYOR DE LA MEDIA NACIONAL CON CARENCIAS DE SERVICIOS BÁSICOS: AGUA, RETRETE, BAÑO Y COCINA
PLANO 4. ZONAS POR DEBAJO DE LA MEDIA NACIONAL Y TIENEN UN PORCENTAJE MAYOR QUE LA MEDIA NACIONAL EN CARENCIA DE CINCO SERVICIO BASICOS
PLANO 5. SECCIONES CENSALES POR DEBAJO DE LA MEDIA NACIONAL

CAPITULO 7.

SECTORES

ALCAZAR ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
ASTA REGIA ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
ATALAYA ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
CATEDRAL ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
CAMPORREAL ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
CARMEN ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
COMPAÑIA ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
BEATERIO ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
BELEN ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
BENAVENTE ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
JUDERIA ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
JUSTICIA ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
MERCED ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
REPARADORAS ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
S. ILDEFONSO ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
SAN JUAN ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
SAN LUCAS ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
SAN MARCOS ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
SAN MATEO ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
SILOS ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO

INCLUIDOS EN SOBRE ADJUNTO

PLANO 1. ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
PLANO 2. ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO. PROGRAMAS DE LA CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
PLANO 3. ACTUACIONES SOBRE EL ESPACIO PUBLICO
PLANO 4. ACTUACIONES SOBRE EL ESPACIO PUBLICO Y EJES SECUNDARIOS
PLANO 5. ACTUACIONES SOBRE LA ACCION SOCIAL, PROMOCION Y DESARROLLO. EQUIPAMIENTOS PUBLICOS
PLANO 6. CASCOS DE BODEGAS
PLANO 7. CATALOGACIÓN SEGÚN EL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN
PLANO 8. INTERVENCIÓN DE LA INICIATIVA PRIVADA 2000-2002
PLANO 9. ACTUACIONES DE LA CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

7.- ACTUACIONES POR SECTORES.

A continuación se exponen las distintas actuaciones que se pretenden realizar, estructuradas según los Sectores en que se encuentran dividido el ámbito del Area de Rehabilitación.

Las cuantías de las inversiones económicas previstas específicamente para cada Sector, quedan reflejadas en las distintas fichas resúmenes de cada uno de ellos.

No obstante existen unas inversiones de carácter general que afectan a la globalidad de todos ellos. Estas inversiones quedan detalladas a continuación.

Así mismo se adjuntan las fichas de los equipamientos que se pretenden ubicar en el Area.

PROGRAMAS DE APLICACIÓN EN TODO EL AREA

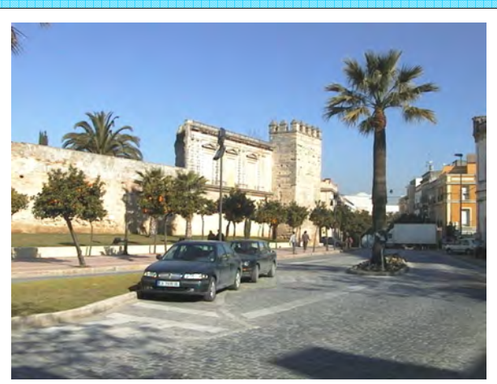
PROGRAMAS DE ACCIÓN SOCIAL (GENERALES)	
Análisis y diagnóstico social del ARC	140.778,00 €
Programa de ayudas económicas	390.550,00 €
Análisis sociológicos de los mayores de 65 años	12.000,00 €
Ampliación del SAD	180.000,00 €
Ampliación de Equipos Multidisciplinar	549.120,00 €
Intervención socioeducativa	1.152.120,00 €
Prevención en drogodependencias	354.000,00 €
Realojo de familias afectadas por las obras	993.600,00 €
Programa EnRedaditos	606.936,00 €
	4.379.104,00 €

ACTUACIONES DE PROMOCIÓN Y DESARROLLO (GENERALES)	
Plan Integral del Comercio Minorista	546.910,00 €
Rehabilitación de Iglesias	976.625,00 €
Plan Director de Monumentos	144.242,00 €
Plan de Apertura de Monumentos	305.077,00 €
Creación de circuitos turísticos	7.020,00 €
Publicación de textos de información turística	15.600,00 €
Dotación de un cuerpo de vigilantes	416.065,00 €
Creación de una línea de microbuses	1.641.426,00 €
Instalación de marquesinas y señalización	78.130,00 €
Creación de una página Web	4.687,00 €
Publicación de la intervención en el ARC	39.065,00 €
Publicación de Investigación sobre color de fachadas	23.452,00 €
Publicación de la Carta Arqueológica	60.100,00 €
Ampliación de la red de fibra óptica	78.131,00 €
Poda de arbolado y mantenimiento de zonas verdes.	1.341.180,00 €
Intervención de Profilaxis vectorial	23.490,00 €
Limpieza viaria	2.762.630,00 €
Instalación de contenedores subterráneos	421.904,00 €
Dotación de papeleras	15.600,00 €
Programa de formación del equipo de la oficina ARC	52.086,00 €
Estudios comparativos socioeconómicos y de edificios	90.000,00 €
Intercambio de esperiencias urbanísticas	162.273,00 €
Tras el Trapo: Recursos teatrales	591.960,00 €
Taller de reproducciones artísticas	402.300,00 €
	10.199.953,00 €

ACTUACIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO (GENERALES)	
Urbanización de Ejes Principales	7.000.000,00 €
Urbanización de Espacios Libres	3.600.000,00 €
Urbanización de Vias Secundarias	1.900.000,00 €
Actuación Privada Palacio de Bertemati	3.606.073,00 €
	16.106.073,00 €

ACTUACIONES DE MEJORA DEL HABITAT (GENERALES)	
Rehabilitación de Fachadas	4.086.882,45 €
Programa de Locales Comerciales	3.678.193,95 €
Rehabilitación de viguerías madera, cubiertas y muros	2.973.006,84 €
Adecuación Funcional de Viviendas	1.236.367,40 €
Rehabilitación Arquitectónica Sostenible	721.214,50 €
Ordenanzas Municipales	480.809,70 €
Reparación del Patrimonio Público	575.335,70 €
Rehabilitación Estatal	1.800.000,00 €
	15.551.810,54 €

TOTAL	**46.236.940,54 €**



RESUMEN DE ACTUACIONES EN CADA SECTOR

SECTOR 1: ALCAZAR

AMBITO

El Alcázar era una pieza fundamental en las defensas de la ciudad. Hacia el exterior, desde sus torres y muros se controla todo el entorno; Sierras de San Cristóbal, al sur; Gibalbín al norte; al este y al oeste las vistas de la campiña. Situada en la máxima elevación del recinto amurallado, sus muros cerraban el ángulo sur de la cerca urbana.

En la actualidad, se encuentra rodeado de la Alameda Vieja cuyo aspecto actual corresponde al siglo XIX. Desde el llamado "Paseo de las Viudas" donde el Alcázar se abre al interior de la ciudad, se observa la parte trasera de la Catedral con su torre-campanario, a su izquierda el complejo bodeguero de González-Byass. Hacia la calle Armas los muros del Alcázar miran al arrabal de San Miguel y el antiguo convento de San Agustín. El colegio Cervantes que está en la esquina de la calle Armas y la plaza Monti, con una serie de viviendas que acaban en el solar del antiguo Teatro Eslava, hoy recuperado como jardín.

DIAGNOSTICO

El Conjunto Alcázar Almohade, que tras un largo período de restauración (aún no concluido en su integridad) se está convirtiendo en elemento dinamizador, desde el punto de vista monumental, ocupa la mayoría de la superficie de este sector, convirtiéndose el turismo en la actividad económica más desarrollada en él.

En cuanto a los espacios libres públicos, los Llanos del Alcázar y la Alameda Vieja, junto con el propio espacio interior del Alcázar, forman el único ámbito del ARC que se podría clasificar de parque o semiparque.

OBJETIVOS

Primar las actuaciones encaminadas a la restauración de monumentos de interés histórico – artístico, como bienes culturales y sociales, que necesitan de una urgente intervención.

Reactivar económicamente esta zona del ARC, mediante un paquete de medidas que incentiven la implantación de actividades dirigidas al turismo, aprovechando la potencialidad turística y de ocio de la zona, que consiga poner en marcha un proceso generador de su propia dinámica.

PROPUESTAS

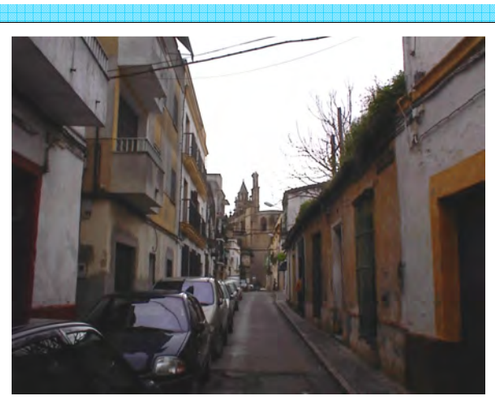
Rehabilitación del Conjunto Alcázar Almohade.
Plan Director de Monumentos

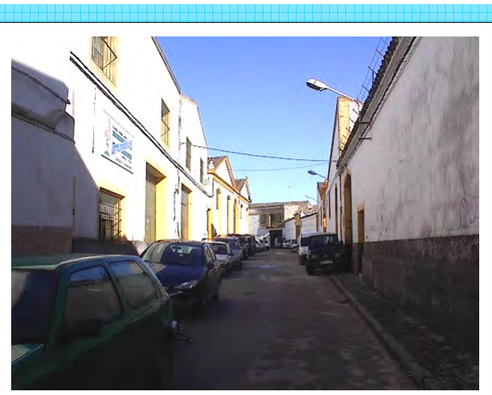
ADMINISTRACIONES Y ORGANISMOS IMPLICADOS

- Gerencia Municipal de Urbanismo
- EPSA
- Museo Arqueológico
- COPT
- Delegación Municipal de Cultura

ESTIMACION PREVIA DE LA INVERSION

El coste estimado asciende a 1.500.000 Euros.





RESUMEN DE ACTUACIONES EN CADA SECTOR

SECTOR 2: ASTA-REGIA

AMBITO

Sector exterior al recinto medieval, de marcado carácter industrial donde se ubican varios cascos de bodegas y naves con usos dedicados a talleres y garajes, mezclados en las manzanas de una forma desordenada con fincas destinada a viviendas.

Queda delimitado por las calles Barrera, Francisco Javier, Lealas y calle Ancha.

En este sector, aunque fuera de nuestra área queda la calle Asta, que antes se llamó Callejón de Asta, en referencia a que conducía al camino de las Mesas de Asta, donde estuvo la antigua ciudad romana de Asta Regia, de donde toma el nombre la referida zona.

DIAGNOSTICO

Nos encontramos ante una zona muy degradada, tanto urbanística como socialmente, ya que existe un gran número de infraviviendas y fincas abandonadas o solares, lo que conlleva una percepción muy negativa del sector.

En cuanto al diagnóstico social, llama la atención la elevada edad de sus residentes, y a la vez, el bajo poder adquisitivo de estos, que los lleva a ocupar viviendas en muy mal estado, en busca de las llamadas rentas bajas.

OBJETIVOS

Fomentar el diseño, organización y funcionamiento del Área, para favorecer una mayor calidad de vida de la población, adecuándolas a sus características de edad, situaciones y necesidades.

Garantizar el realojo a la población beneficiaria del programa de erradicación de infravivienda, en las mejores condiciones posibles, limitando los trastornos producidos por las operaciones de alojamiento provisional.

PROPUESTAS

*Rehabilitación de 105 viviendas dentro del Programa de Actuación de Transformación de Infravivienda.
*Rehabilitación de 25 viviendas dentro del Programa de Rehabilitación Autonómica.

*Construcción de 21 viviendas de nueva planta: 19 de Régimen Especial, 2 de RAPPA.

ADMINISTRACIONES Y ORGANISMOS IMPLICADOS

- Gerencia Municipal de Urbanismo
- Oficina del ARC
- EPSA
- EMUVIJESA
- COPT

ESTIMACION PREVIA DE LA INVERSION

El coste total de la inversión es de 5.878.837,21 Euros.

RESUMEN DE ACTUACIONES EN CADA SECTOR

SECTOR 3: ATALAYA

AMBITO

Sector exterior al recinto medieval, de marcado carácter industrial donde se ubican varios cascos de bodegas, aunque el área sólo abarca una parte del sector dedicada exclusivamente a viviendas.

Queda delimitado por la margen derecha de la calle Lealas, calle Ponce, Pozo Olivar, calle Ancha y las medianeras
que ofrecen las bodegas Diez Mérito, perteneciente al cinturón industrial formado por edificios bodegueros construidos en la periferia de la ciudad a lo largo del siglo XIX.

DIAGNOSTICO

Al igual que ocurría en el sector Asta Regia, la degradación de la zona es directamente proporcional a la concepción negativa que de ella tienen, no ya los residentes en la misma, sino el resto de los jerezanos.

Es un sector donde la basura se amontona en los numerosos solares que sirven de criadero a roedores e insectos nocivos para la salud pública y ambiental.

En cuanto al diagnóstico socioeconómico, la población residente soporta un bajo nivel de renta, motivo por el cual se busca un alquiler muy bajo, a pesar del estado lamentable de las viviendas.
La existencia de comercios que abastezcan a los residentes, es insuficiente, limitándose a una confitería, una panadería y una tienda de muebles.

OBJETIVOS

Rehabilitación de fincas, mediante realización de convenios con los propietarios; así como adquisición de solares para la construcción de viviendas de nueva planta.

Desarrollo de una política de vivienda adaptada a las necesidades de las personas que componen las distintas unidades convivenciales en este sector del ARC.

Se pretende fomentar la creación de comercios de productos locales, así como, aquellos que fomenten los oficios tradicionales del Área, y el mercado de barrio.

PROPUESTAS

*Rehabilitación de 82 viviendas dentro del Programa de Actuación de Transformación de Infravivienda.
*Rehabilitación de 46 viviendas dentro del Programa de Rehabilitación Autonómica.
*Construcción de 52 viviendas de nueva planta: 43 RAPPA , 9 de Régimen General.

ADMINISTRACIONES Y ORGANISMOS IMPLICADOS

- Gerencia Municipal de Urbanismo
- Oficina del ARC
- COPT
- EMUVIJESA
- EPSA

ESTIMACION PREVIA DE LA INVERSION

La estimación asciende a 6.980.476,48 Euros.

RESUMEN DE ACTUACIONES EN CADA SECTOR

SECTOR II: CATEDRAL

AMBITO

Debe su nombre a la ubicación en el sector de La Catedral del Salvador, que se asienta en una plataforma sobre la Plaza del Arroyo, con una altitud considerable sobre esta y sobre el caserío que la circunda. En la época de su construcción vigilaba el arroyo que corría por esa plaza. La gran escalinata, realza esa teatralidad con la ayuda del esquema trapezoidal que crea al ensancharse conforme va llegando a la plaza del Arroyo, y queda enmarcada a su izquierda por la torre-campanario, que la comunica con la plaza de la Encarnación.

En el lado opuesto y guardándola se encuentra la calle Manuel Mº González que la une del Alcázar, se puede bajar por cada uno de sus lados por la calle Aire y la plaza de la Encarnación, derecha e izquierda respectivamente desde el Alcázar.

El entorno recoge un ámbito relativamente extendido en la parte alta de la colina, donde confluyen los grandes espacios y unos puntos de vista de dominio sobre el edificio y los edificios que enmarcan y acompañan al monumento en sus perspectivas desde lejos. Quedan incluidas en el sector, las naves más cercanas de González Byass.

DIAGNOSTICO

Nos encontramos ante un sector no muy degradado físicamente. La reciente restauración parcial de la Catedral, hace sólo unos años, junto a las intervenciones que ya se han realizado desde la Empresa de la Vivienda de Jerez, SA., hacen de éste un lugar estratégico para vivir; sin embargo, esto no parece repercutir en la zona.

En cuanto al análisis socioeconómico, estamos ante un sector con un alto índice de despoblamiento, en el que, como en otras zonas del Área, la tasa de envejecimiento es elevada. No es una zona muy rica económicamente hablando, ya que el turismo, único dinamizador de la economía gracias a las visitas a la Catedral, no es una actividad debidamente explotada.

OBJETIVOS

Aprovechamiento de la potencialidad turística de la zona, con la creación de un paquete de medidas que incentiven la implantación de actividades generadoras de riqueza. Para ello se establecerá una estrategia global de revitalización del sector, generadora de procesos necesarios de transformación económica.

PROPUESTAS

*Rehabilitación de 11 viviendas dentro el Programa de Actuación de Transformación de Infravivienda.
*Rehabilitación de 1 vivienda dentro del Programa de Rehabilitación Autonómica.
*Construcción de 5 viviendas de nueva planta de Régimen General.
*Plan Director de Monumentos.

ADMINISTRACIONES Y ORGANISMOS IMPLICADOS

- Delegación Municipal de Cultura
- Oficina del ARC
- Gerencia Municipal de Urbanismo
- EMUVIJESA
- EPSA
- COPT

ESTIMACION PREVIA DE LA INVERSION

El coste total de la inversión asciende a 788.658,79 Euros.

RESUMEN DE ACTUACIONES EN CADA SECTOR

SECTOR XII: CAMPORREAL

AMBITO

Dentro de la trama interiorizada, entre los espacios más amplios de las plazas de San Lucas y de Belén y la calle San Ildefonso, con sus grandes bodegas de Domecq, se ubica este pequeño sector que participa de esa intimidad que se crea en este rincón de la ciudad.

Debe su nombre al palacio del Marqués de Camporreal, que se encuentra situado en el ángulo de una gran manzana, con la fachada principal asomándose a la pequeña plaza de Benavente. En la misma plaza la casa de los Dávila, establecen un espacio íntimo, casi de atrio particular común a ambas. La parte trasera de la casa, está el bodegón de la calle Campanillas y su jardín. La fachada lateral da a una calle, Campanillas, enmarcada por las traseras de las casas de la calle Basurtos, que pese a su actual deterioro, resulta una vía recogida y de gran interés, siendo la única calle que atraviesa el sector.

DIAGNOSTICO

Se trata de un sector degradado en el que predomina la reutilización de los inmuebles existentes con numerosas reformas y alteraciones. En consecuencia, la edificación ofrece un estado de conservación medio-bajo; aunque lo que más destaca es el numeroso grupo de viviendas bajo mínimos en sus condiciones de habitabilidad.

En cuanto al diagnóstico socioeconómico, encontramos una población envejecida que tiende a desaparecer, atados a un régimen de alquileres antiguos de rentas muy bajas, que evidencia la nula inversión en el mantenimiento de los inmuebles. Los equipamientos son escasos, sobre todo en lo referente al abastecimiento de los residentes, lo que dificulta aún más la vida en el barrio.

OBJETIVOS

Rehabilitación de edificios mediante la realización de convenios con los propietarios, así como mediante el incentivo de ayudas de la Junta y el Ayuntamiento. Adquisición de solares para la construcción de viviendas nuevas que se ajusten a las necesidades de la población.

Puesta en marcha de equipamientos públicos que generen nuevos espacios de encuentro de la población, para la puesta en marcha de programas que incentiven el cambio social esperado.

PROPUESTAS

*Rehabilitación de 17 viviendas dentro del Programa de Actuación de Transformación de Infraviviendas.
*Rehabilitación de 5 viviendas dentro del Programa de Rehabilitación Autonómica
*Construcción de 16 viviendas de nueva planta de Régimen Especial.

ADMINISTRACIONES Y ORGANISMOS IMPLICADOS

- Oficina del ARC
- EMUVIJESA.
- Gerencia Municipal de Urbanismo
- EPSA
- COPT

ESTIMACION PREVIA DE LA INVERSION

La inversión asciende a 1.833.773,14 Euros.

RESUMEN DE ACTUACIONES EN CADA SECTOR

SECTOR VIII: CARMEN

AMBITO

Sector caracterizado por su trazado de origen medieval. En él se construyó uno de los primeros conventos intramuros de la ciudad, el Convento del Carmen, posibilitando por ello la conservación del trazado urbano medieval de esta zona.

El edificio de la Iglesia Basilical se planta exento en dos de sus lados, la fachada de los pies que dio pie a que se abriera una placita en el trazado medieval hoy llamada plaza del Carmen, y el lateral que da a la calle del Carmen. El resto del edificio está cobijado por las dependencias del convento carmelita.

La actual basílica es una construcción del siglo XVIII. Durante la centuria siguiente fue abandonada, desapareciendo sus retablos, altares y pinturas. En 1880 fue nuevamente abierta al público después de una restauración pormenorizada, llevada a cabo por el arquitecto José Esteve.

DIAGNOSTICO

Este sector, por su cercanía a sectores tan degradados como Belén o Benavente, se ha visto arrastrado al abandono y degradación generalizado de la zona, observándose una gran cantidad de fincas que no han tenido transformación alguna en años, y un 20 % de viviendas abandonadas o en ruina.

Es una zona que se caracteriza por albergar distintos edificios catalogados o de interés arquitectónico, que necesitan una intervención integral con objeto de frenar su deterioro progresivo.

OBJETIVOS

Actuar sobre las viviendas, tanto en la estructura, fachada y cubierta, como en todos los elementos comunes de las mismas, desde la investigación y el conocimiento de los nuevos usos de viviendas y de la adaptación de los modelos tradicionales a las necesidades sociales observadas.

Es necesario primar las actuaciones en edificios catalogados o de interés arquitectónico en mal estado de conservación, como bienes culturales y sociales que necesitan urgente intervención.

PROPUESTAS

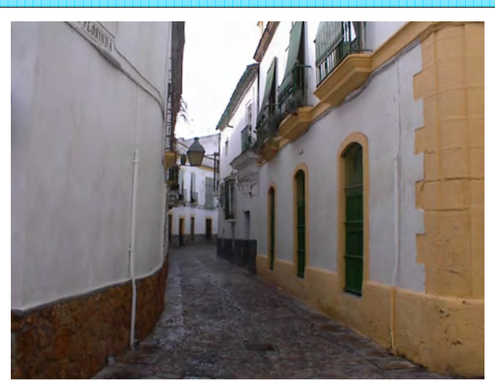
*Rehabilitación de 73 viviendas dentro del Programa de Transformación de Infravivienda.
*Rehabilitación de 26 viviendas dentro del Programa de Rehabilitación Autonómica.

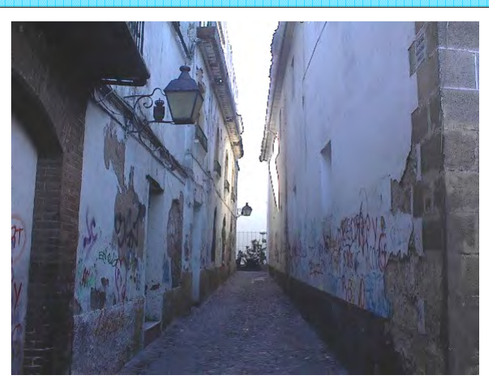
ADMINISTRACIONES Y ORGANISMOS IMPLICADOS

- Oficina del ARC
- Gerencia Municipal de Urbanismo
- Delegación Municipal de Cultura
- COPT
- EPSA
- EMUVIJESA

ESTIMACION PREVIA DE LA INVERSION

La estimación previa asciende a 3.050.562,35 Euros.





RESUMEN DE ACTUACIONES EN CADA SECTOR

SECTOR VI: COMPAÑIA

AMBITO

La construcción del Convento de la Compañía en este enclave dio origen a una pequeña plaza, a esta plaza se abre la iglesia que se inserta en un medio completamente alterado. Está rodeada de edificios de antigüedad menor a los diez años, salvo el nº 5 de la Pl. de la Compañía y los edificios traseros del Colegio de San José.

La fachada de los pies da a un espacio, el de plaza de la Compañía, al igual que el lateral de la calle Padre Rego. El resto del edificio está adosado al caserío, sólo están exentos estos dos.

Se localiza así mismo en este sector la Plaza Salvador Allende, un espacio publico de grandes dimensiones, que oxigena la constreñida trama urbana de trazado medieval que caracteriza esta zona.

DIAGNOSTICO

Se trata de un sector en el que predomina la reutilización de los inmuebles existentes con numerosas reformas y alteraciones. En consecuencia, la edificación ofrece un estado de conservación medio-bajo; aunque lo que más destaca es el numeroso grupo de viviendas bajo mínimos en sus condiciones de habitabilidad, que evidencia la nula inversión en el mantenimiento de los inmuebles. No obstante a lo largo de los últimos años, ha existido una renovación del caserío que ocupaba los terrenos conventuales de la Compañía de Jesús.

En cuanto al diagnóstico socioeconómico, encontramos una población envejecida que tiende a desaparecer. Los equipamientos son escasos, sobre todo en lo referente al abastecimiento de los residentes, lo que dificulta aún más la vida en el barrio.

OBJETIVOS

Rehabilitación de edificios mediante la realización de convenios con los propietarios, así como mediante el incentivo de ayudas de la Junta y el Ayuntamiento. Adquisición de solares para la construcción de viviendas nuevas que se ajusten a las necesidades de la población.

Puesta en marcha de equipamientos públicos que generen nuevos espacios de encuentro de la población, para la puesta en marcha de programas que incentiven el cambio social esperado.

PROPUESTAS

*Rehabilitación de 81 viviendas dentro del Programa de Actuación de Transformación de Infravivienda.
*Rehabilitación de 25 viviendas dentro del Programa de Rehabilitación Autonómica.

*Construcción de 14 viviendas de nueva planta.
*Construcción de un aparcamiento subterráneo con 120 plazas.
*Creación de un Edificio Empresarial: se construirá un edificio destinado a ser la sede de un equipamiento aún no definido.
*Rehabilitación de un edificio como instalación deportiva: se pretende dotar al Área de los equipamientos de que carece, fomentando así las actividades lúdico-deportivas.
*Creación de una Sala Multiusos "La Compañía": creación de una sala al servicio de la población, para distintos usos: de tipo cultural, asociativo, turístico, empresarial...

ADMINISTRACIONES Y ORGANISMOS IMPLICADOS

- EMUVIJESA.
- Oficina del ARC
- Delegación Municipal de Cultura.
- GMU.
- EPSA y COPT
- Delegación Municipal de Deportes.

ESTIMACION PREVIA DE LA INVERSION

El coste total de las intervenciones asciende a 8.483.698,32 Euros.

RESUMEN DE ACTUACIONES EN CADA SECTOR

SECTOR III: BEATERIO

AMBITO

Se trata de un sistema espacial complejo en el que se localizan algunos de los edificios más relevantes de la ciudad dado que constituye el centro civil más antiguo. En él se encontraba la más importante de las cuatro puertas de la muralla. Estaba situada en el centro del gran lienzo que iba desde el Alcázar hasta la actual confluencia de las calles Larga y Bizcocheros, o sea, en el ángulo que forma hoy día la plaza del Arenal con la calle Consistorio, era la conocida como Puerta Real o del Marmolejo. En ella convergían los caminos procedentes de Arcos y Medina, dos ciudades importantes en la época musulmana, especialmente Medina, que era la capital de la cora de Sidonia, provincia de la que formaba parte Jerez.

El elemento articulador de este sector es la Iglesia de San Dionisio, y presidiendo la Plaza de la Asunción, la fachada renacentista del Cabildo Viejo.

DIAGNOSTICO

Se enmarcan en este sector un gran número de equipamientos públicos como son la sede de GMU, el Ayuntamiento, la Sala de exposiciones de Pescadería Vieja, etc.

En cuestiones urbanísticas no es un sector muy degradado, ya que por un lado, y lógicamente, los edificios que albergan estos equipamientos son cuidados con esmero, y por otro lado, encontramos varias calles donde los residentes en los edificios, son también los comerciantes de los bajos del mismo.

OBJETIVOS

Establecer medidas que fomenten una nueva forma de entender la reactivación económica y comercial menos agresiva del sector, así como tendentes a adecuar las fachadas de los comercios a la estética del Centro Histórico.

Realizar programas de formación y empleo que mejoren y aprovechen la cualificación de los comerciantes, de tal forma que se produzca el arraigo de estos, su cultura y su forma de vida.

PROPUESTAS

*Rehabilitación de 7 viviendas dentro del Programa de Transformación de Infravivienda.
*Rehabilitación de 13 viviendas dentro del Programa de Rehabilitación Autonómica.

*Plan Director de Monumentos.

*Creación del Museo de la Ciudad: Se pretende rehabilitar un edificio clave de la ciudad, que albergue las instalaciones necesarias para la puesta en marcha de este museo, en el que se recopilará toda la historia de Jerez, sus inicios y su evolución en el tiempo, pasando por las distintas culturas que influyeron en el desarrollo de la misma.

ADMINISTRACIONES Y ORGANISMOS IMPLICADOS

- Gerencia Municipal de Urbanismo
- Delegación Municipal de Cultura
- Oficina del ARC
- EMUVIJESA.
- EPSA
- COPT

ESTIMACION PREVIA DE LA INVERSION

La inversión en este sector asciende a 1.397.629,91 Euros.

RESUMEN DE ACTUACIONES EN CADA SECTOR

SECTOR XVI: BELEN

AMBITO

El valor urbano que representa la ocupación de la ladera este del Arroyo reside entre, otros aspectos en la secuencia de espacios que se ha generado históricamente hasta alcanzar la Plaza de San Lucas. Sector caracterizado por el contraste entre la angostura del callejero medieval y las aperturas de las Plazas de Peones y Belén.

Pieza clave en el proceso de recuperación del área urbana es la reconstrucción del solar donde estuvo el primitivo Convento de Belén con una actividad de equipamiento.

DIAGNOSTICO

Belén es un sector muy degradado tanto física como socialmente. La calidad de vida de sus residentes es muy baja, debido al gran número de infraviviendas y fincas abandonadas, que evidencian la nula inversión en el mantenimiento de las viviendas, además de los numerosos solares, existentes tras las actuaciones llevadas a cabo para erradicar la drogodependencia y prostitución en la zona, donde ahora se amontona la basura y que sirven de criadero a roedores e insectos nocivos para la salud ambiental; lo que aumenta la percepción negativa externa que, de la zona, tienen los jerezanos.

OBJETIVOS

Fomentar el diseño, organización y funcionamiento del Área, para favorecer una mayor calidad de vida de la población, adecuándolos a sus características, necesidades y situación social. Rehabilitación de fincas, así como adquisición de solares para la construcción de viviendas o equipamientos.

Revitalización económica de la zona atrayendo la inversión privada mediante el fomento del comercio y el turismo, realizando las inversiones públicas necesarias para rehabilitar el sector.

PROPUESTAS

*Rehabilitación de 32 viviendas dentro del Programa de Transformación de Infravivienda.
*Rehabilitación de 10 viviendas dentro del Programa de Rehabilitación Autonómica.
*Construcción de 84 viviendas de nueva planta, 40 de Régimen Especial, 44 de RAPPA.
*Creación de la Ciudad del Flamenco: un complejo cultural que pretende la promoción y divulgación del arte flamenco en todas sus modalidades.
*Creación del Centro de Interpretación de la Medina.
*Creación del Centro Internacional de Español.
*Zoco de Artesanías Mediterráneas: se trata de la creación de un paquete de medidas que incentiven el comercio minoritario en un entorno con estética árabe.

*Rehabilitación de edificio para la Sede de EMUVIJESA, Área Centro Histórico y Oficina del Área de Rehabilitación Concertada.

En cuanto a los programas de acción social, se llevarán a cabo, además de los generales para toda el Área:
*Creación de Viviendas de Emergencia Social: viviendas temporales para mayores de 65 años, así como para los mayores de 18 años que hayan estado en Centros de Acogida de Menores.
*Creación de un Hotel de Asociaciones: destinado al uso comunitario de instalaciones y medios a disposición de asociaciones, con el fin de promover la participación ciudadana.

ADMINISTRACIONES Y ORGANISMOS IMPLICADOS

- EMUVIJESA
- Delegación Municipal de Cultura
- Delegación Municipal de Bienestar Social
- Delegación Municipal de Relaciones Ciudadanas
- Delegación Municipal de Desarrollo y Promoción de la Ciudad.
- GMU
- COPT
- EPSA

ESTIMACION PREVIA DE LA INVERSION

La inversión total asciende a 17.565.572,42 Euros.

RESUMEN DE ACTUACIONES EN CADA SECTOR

SECTOR XI: BENAVENTE

AMBITO

Sector que limita en su parte noreste por la calle Barranco y al sur por la Plaza del Arroyo, tratándose ésta de una plaza atípica, que confunde su trazado con el de la calle Arroyo, que parte del Arco del mismo nombre, abierto en la muralla durante el Siglo XVI, y es prolongación de la Calzada del Arroyo, que discurre fuera de la cerca musulmana.

La plaza tiene forma alargada y prácticamente triangular, con una configuración que corresponde a una calle que se va ensanchando. Su fondo está cerrado por el Palacio Bertemati, espléndido edificio dieciochesco, aunque el eje de la calle Arroyo continua por la calle José Luis Díez. Junto al Palacio de Bertemati se halla el también Palacio de Puertohermoso, del Siglo XIX y menor valor que el anterior.

De trazado medieval posee una altimetría variable en su parte suroeste con fuertes pendientes salvadas por calles escalonadas y por tanto sólo para uso peatonal.

Desgraciadamente, las agresiones dentro de su ámbito son muy fuertes, debido sobre todo a las últimas actuaciones en materia de vivienda de nueva planta, realizaciones que desentonan fuertemente de su ambiente, tanto por su volumen como por la tipología edificatoria.

DIAGNOSTICO

El sector Benavente comparte muchas de los rasgos que caracterizan a su vecino Belén, como son, la degradación física y social de la zona, donde convive una población que soporta una baja calidad de vida. Encontramos numerosas infraviviendas y fincas en estado ruinoso, debido a los largos años de abandono que ha sufrido el Área, tanto a nivel de inversión privada, como pública.

OBJETIVOS

Planear estrategias de intervención que contemplen toda una serie de medidas y acciones encaminadas a la revitalización del barrio, mediante la rehabilitación física de las fincas en mal estado o abandonadas, la construcción de viviendas o equipamientos en los solares, la mejora de la calidad de vida de sus vecinos fomentando la participación, igualdad e integración social de estos, etc., de manera que se consiga repoblar el barrio con familias jóvenes, y atraer la inversión privada hacia una regeneración de la economía.

PROPUESTAS

*Rehabilitación de 57 viviendas dentro del Programa de Actuación de Transformación de Infravivienda.
*Rehabilitación de 26 viviendas dentro del Programa de Rehabilitación Autonómica.
*Construcción de 16 viviendas de nueva planta: 5 de Régimen Especial y 11 de RAPPA.
*Construcción de un aparcamiento subterráneo con 200 plazas.
*Creación del Centro de Artesanías: acondicionamiento y puesta en uso de un edificio destinado a la implantación y desarrollo de actividades empresariales-artesanales. Se insertará en él un Centro de Artesanos.

ADMINISTRACIONES Y ORGANISMOS IMPLICADOS

-Oficina del ARC -EMUVIJESA -COPT -EPSA
-Gerencia Municipal de Urbanismo -Delegación Municipal de Promoción y Desarrollo

ESTIMACION PREVIA DE LA INVERSION

La inversión estimada asciende a 7.283.628,74 Euros.

RESUMEN DE ACTUACIONES EN CADA SECTOR

SECTOR IV: JUDERIA

AMBITO

Sector intramuros delimitado por la calle Larga, Lencería, Consistorio y Tornería. Lleva este nombre por constituir el barrio dado a los judíos en 1264 por D. Alonso El Sabio. Frente al viario de trazado medieval, de calles sinuosas y estrechas, nos encontramos con dos amplios espacios públicos que oxigenan este sector: la Plaza del Progreso (antiguo solar donde se ubicaba el Convento de monjas de la Concepción, derribado en 1868, y que antes fue Hospital de la Misericordia fundado en el XV) y la Plaza General Primo de Rivera, donde se encuentra la Biblioteca Municipal.

En su vértice más al sur, nos encontramos con la Iglesia de Los Remedios, una pequeña capilla, con un humilladero que da, en el exterior, a la calle Consistorio, vía de acceso a la ciudad más antigua a través de la Puerta Real.

Las edificaciones mantienen en su generalidad las características constructivas y tipológicas de su entorno, salvo actuaciones puntuales más recientes de nueva planta como son el Edificio del Santo Angel, que ocupa el solar del antiguo colegio del mismo nombre, y el Centro Comercial Los Cisnes, ubicado donde antaño se alzaba el Hotel Los Cisnes.

DIAGNOSTICO

Se trata del sector más comercial de Jerez. A este respecto, la peatonización de la calle Larga ha supuesto un estímulo decisivo para la recuperación de la vida comercial de la calle. Pero en el entorno, hay zonas dentro del mismo sector, que han quedado completamente separadas de esta reactivación, como es el caso de las calles San Cristóbal y Alvar López, plaza Plateros y calle Francos. Se observa cómo alejándose de la espina dorsal del comercio de Jerez, la actividad económica disminuye progresivamente.

OBJETIVOS

Se prevé la reactivación económica del sector en aquellas zonas que han quedado aisladas, poniendo en marcha un proceso dinamizador en cuanto a las actividades comerciales del barrio, de formación y de empleo, y de revalorización y aprovechamiento de los propios recursos.

PROPUESTAS

*Rehabilitación de 88 viviendas dentro del Programa de Actuación de Transformación de Infravivienda.
*Rehabilitación de 14 viviendas dentro del Programa de Rehabilitación Autonómica.
*Construcción de 9 viviendas de nueva planta, de Régimen General.
*Adaptación de la Biblioteca Municipal: Adecuar, el actual edificio que alberga la Biblioteca Municipal, a la normativa contra incendios y a la eliminación de barreras arquitectónicas, según legislación vigente.
*Habilitación de un edificio como Archivo Municipal: Se trata de la ampliación y adaptación de un edificio para su puesta en uso como Archivo Municipal; debido a que, el actual emplazamiento dentro dela Biblioteca Municipal, no cuenta con instalaciones apropiadas ante la gran demanda social.

ADMINISTRACIONES Y ORGANISMOS IMPLICADOS

- Oficina del ARC
- Delegación Municipal de Cultura
- Gerencia Municipal de Urbanismo
- COPT
- EMUVIJESA.
- EPSA.

ESTIMACION PREVIA DE LA INVERSION

La estimación previa es de 5.821.667,29 Euros.

RESUMEN DE ACTUACIONES EN CADA SECTOR

SECTOR X: JUSTICIA

AMBITO

Sector intramuros de trazado medieval que limita al noroeste con la calle Muro, en la que aún quedan algunos lienzos de la muralla a la que se han adosado cascos de bodegas. El resto fue demolido para la implantación de la Residencia y Comandancia Militar. En su parte noreste queda limitado por la calle San Juan, al suroeste por la calle Alcaidesa y al sureste por la calle Liebre.

Toma el nombre de la calle Justicia, que actúa como un eje principal que lo atraviesa, caracterizada por su estrechez y estar jalonada de pequeños ensanches o plazas.

DIAGNOSTICO

Entre los problemas que aquejan al sector, nos encontramos, en primer lugar, con el tema social. La población soporta un gran número de carencias y dificultades: alta tasa de envejecimiento, paro, y droga, bajo nivel de formación, etc. A lo que hay que añadir, como agravante de su situación, el bajo nivel de renta de los residentes, motivo por el cual se busca un alquiler muy bajo, a pesar del estado lamentable en que se encuentran las viviendas, que evidencian la nula inversión en el mantenimiento de las mismas.

A esto acompaña la degradación física del entorno, como la concentración de basuras en puntos concretos, escasez de plazas de aparcamiento, con la consiguiente inundación del viario por los automóviles, la falta de inversión privada en la rehabilitación física y económica de la zona, etc.

OBJETIVOS

Rehabilitación de edificios mediante la realización de convenios con los propietarios, así como mediante el incentivo de ayudas de la Junta y el Ayuntamiento. Adquisición de solares para la construcción de viviendas nuevas que se ajusten a las necesidades de la población.

Puesta en marcha de equipamientos públicos que generen nuevos espacios de encuentro de la población, para la puesta en marcha de programas que incentiven el cambio social esperado.

PROPUESTAS

*Rehabilitación de 60 viviendas dentro del Programa de Actuación de Transformación de Infraviviendas.
*Rehabilitación de 25 viviendas dentro del Programa de Rehabilitación Autonómica.
*Construcción de 46 viviendas de nueva planta: 31 viviendas de Régimen Especial y 15 de RAPPA

Además de los programas sociales generales para todo el Área de actuación, este sector se equipará con un **Centro Ciudad,** centro abierto para la información, la formación, y el ocio de todo el conjunto de la población. Los programas que se insertan dentro de este centro son:

-Programa CICERON: pretende la formación de guías turísticos, fomentando, con ello, el autoempleo.

-Aula de Mayores: se creará una Universidad de la Experiencia, donde los mayores de la zona puedan intercambiar sus conocimientos con los jóvenes.

-Programa de estudios "Segunda Oportunidad": Se trata de un programa de formación para personas que hayan sufrido fracaso escolar, incidiendo en la población femenina.

ADMINISTRACIONES Y ORGANISMOS IMPLICADOS

- Gerencia Municipal de Urbanismo
- Delegación Municipal de Relaciones Ciudadanas
- Delegación Municipal de Cultura.
- EPSA
- COPT
- EMUVIJESA.

ESTIMACION PREVIA DE LA INVERSION

La inversión total asciende a 9.809.188,68 Euros.

RESUMEN DE ACTUACIONES EN CADA SECTOR

SECTOR 1: MERCED

AMBITO

Espacio articulador de circulaciones y usos que tiene su origen en época medieval junto a la puerta de Santiago, que se localizaba en el centro del trozo de muralla que iba desde el ángulo formado frente a la Victoria hasta el torreón situado frente a la zona de Picadueñas. A esta puerta llegaba el camino procedente de Trebujena, en el que también se encontraba la antigua ciudad de Asta Regia, bastante disminuida pero aún subsistente en época musulmana. Ofrece en la actualidad una clara desarticulación de usos bajo la presencia dominante de la Iglesia de Santiago. En este sector se encuentra así mismo, la Iglesia de Ntra. Sra. De la Merced, y el convento de Mercedarios calzados, fundado en 1278 por san Pedro Pascual, Obispo de Valencia.

Vertebrado por el eje formado por las calles Muro y Merced, bordea el Centro Histórico, actuando como nexo de unión entre el arrabal de Santiago y la ciudad intramuros. Zonas que mantienen en común la problemática social, económica, urbanística y general degradación que se ha detectado a lo largo del análisis realizado.

DIAGNOSTICO

Desde el punto de vista urbanístico, nos encontramos con una zona que presenta un gran número de fincas abandonadas, fincas en mal estado y solares. Es un sector sin inversión privada en la rehabilitación física, en donde, una parte significativa de la población depende del subsidio de desempleo o de la pensión de jubilación.

En materia social encontramos una zona con graves problemas sociales y de integración de sus residentes con el resto de la sociedad jerezana. Es una zona en donde el mundo gitano está muy enraizado, y aunque son muchos los que, cuando su economía se lo ha permitido, han emigrado a otras zonas de Jerez en busca de mayor calidad de vida, todos desean que el barrio sea rehabilitado para volver a poblarlo, y recuperar usos y costumbres que han dejado atrás.

OBJETIVOS

La principal finalidad será garantizar a todos los ciudadanos el derecho de una vivienda digna en el más amplio sentido de su significado, equipamientos adecuados, incentivación de la formación y el empleo, revitalización económica y turística, realce patrimonial y social, etc.

PROPUESTAS

*Rehabilitación de 144 viviendas dentro del Programa de Actuación de Transformación de Infraviviendas.

*Rehabilitación de 57 viviendas dentro del Programa de Rehabilitación Autonómica.

*Construcción de 254 viviendas de nueva planta: 96 de Régimen Especial, 100 de RAPPA, 44 de Régimen General, y 20 de autoconstrucción.
*Construcción de un aparcamiento subterráneo con 300 plazas
*Plan Director de Monumentos.

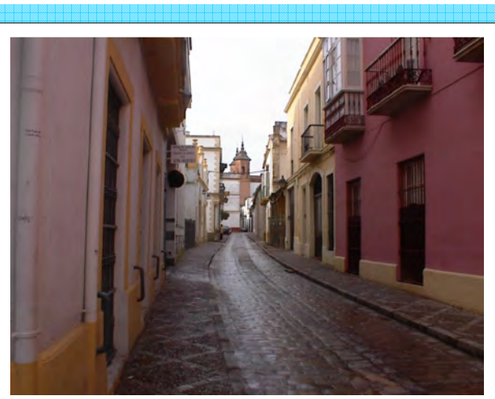
Además de los Programas de acción social generales, en este sector encontramos:
*Creación de un Centro de Barrio "Santiago": en el que se insertarían un Centro de Día para Mayores, una guardería comunitaria, y una ludoteca.
*Creación de un Centro de Día "El Salvador", dentro del cual se encontraría la Oficina de Atención a Desfavorecidos.
*Ampliación del Centro de Acogida San José.

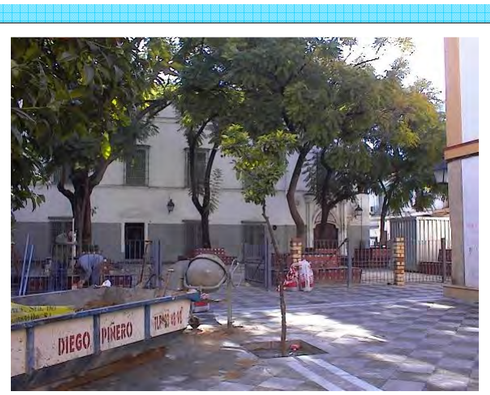
ADMINISTRACIONES Y ORGANISMOS IMPLICADOS

- Gerencia Municipal de Urbanismo
- EMUVIJESA
- Oficina del ARC
- Delegación Municipal de Relaciones Ciudadanas.
- EPSA
- Delegación Municipal de Bienestar Social.
- COPT

ESTIMACION PREVIA DE LA INVERSION

El coste total estimado es de 31.473.047,22 Euros.





RESUMEN DE ACTUACIONES EN CADA SECTOR

SECTOR VII: REPARADORAS

AMBITO

Sector delimitado en su margen superior por la calle Ancha y Porvera, e inferiormente por la calle Chancillería y su prolongación por San Juan, queda bordeado por el lienzo de la muralla, que es visible a su paso por la calle Ancha, destacando la torre octogonal que emerge en su intersección con Porvera. Los edificios que adosados a la construcción defensiva han creado aquí, como en tantas ciudades de España, una situación histórica, digna de ser conservada.

La muralla, bajo este punto de vista, posee un fuerte valor endógeno, que prima sobre los demás. No se trata ya de un elemento separador de dos partes de la ciudad, ni tan siquiera presencia definidora de una situación, sino una presencia por un lado arqueológica, y por el otro, de referencia visual para deslindar dos clases de pasado de la ciudad.

El sector es una única manzana, sólo permeable por la sucesión de espacios formado por el eje que determinan la calle Mendoza-plaza Mirabal-calle Fría, con conexión a la calle Ancha a través de un punto de penetración en la muralla. Es de la Iglesia de las Reparadoras englobada dentro del Convento de San Juan, de la que toma el sector su nombre.

DIAGNOSTICO

Se observa una gran cantidad de fincas que no han tenido transformación alguna en años, y un buen número de viviendas abandonadas o en ruina, consecuentemente, la calidad de vida de sus vecinos es muy deficitaria.

En cuanto al análisis socioeconómico es importante resaltar dos aspectos, por un lado, el gran número de carencias de la población residente; y por otro, la inexistencia de comercios que abastezcan a la zona; como sucede en la mayoría de los sectores del ARC.

OBJETIVOS

Rehabilitación de las fincas, así como, adquisición de solares para la construcción de viviendas o equipamientos adecuados a las características, necesidades y situación social de los residentes, fomentando la organización y funcionamiento del ARC, para favorecer una mayor calidad de vida de su población.

Planear estrategias de intervención que contemplen toda una serie de medidas y acciones de revitalización de la vida económica y social de la zona, con la dotación de equipamientos

públicos, la rehabilitación del patrimonio histórico artístico, y, en definitiva, la mejora de la calidad de vida de sus vecinos, fomentando la igualdad, participación e integración social.

PROPUESTAS

*Rehabilitación de 20 viviendas dentro del Programa de Actuación de Transformación de Infravivienda.
*Rehabilitación de 38 viviendas dentro del Programa de Rehabilitación Autonómica.
*Plan Director de Monumentos.

ADMINISTRACIONES Y ORGANISMOS IMPLICADOS

- Oficina del ARC - EPSA - GMU - EMUVIJESA - COPT

ESTIMACION PREVIA DE LA INVERSION

El coste estimado de las intervenciones es de 1.189.291,25 Euros.

RESUMEN DE ACTUACIONES EN CADA SECTOR

SECTOR XIV: SAN ILDEFONSO

AMBITO

Se sitúa en el margen izquierdo de la empinada cuesta que toma el nombre del convento del Espíritu Santo y que es justo la que se encuentra en frente de la colina más alta de la ciudadela donde se sitúa el Alcázar, es por tanto, una de las zonas altas de la ciudad intramuros.

El entorno de este convento de clausura, se ha encontrado en el contexto ideal para defender el carácter introspectivo del monumento, por todas las naves bodegueras que lo rodean y que lo aíslan. Su portada de acceso al atrio y el ábside ciego de su capilla dan a la Cuesta del Espíritu Santo, el resto del convento está envuelto por naves bodegueras de Domecq, desde las más antiguas(1730) que da a la calle San Ildefonso, hasta la que cierran el complejo por la calle Granada, de factura moderna.

En su parte sureste se localiza la Puerta del Arroyo, apertura que se realiza sobre el lienzo de la muralla en el XVI, ante las necesidades que presentaba la ciudad a la hora de establecer vías o caminos con el exterior.

DIAGNOSTICO

Es un sector poco poblado debido a que, la mayor parte de la superficie del mismo, está ocupada por las bodegas Domecq, actualmente en uso. Ante esta situación parecería lógico pensar que no necesita intervención urbanística o social alguna, sin embargo, siguen existiendo infraviviendas que erradicar, y viviendas nuevas que construir, con la intención de repoblar la zona y conseguir la deseada revitalización del ámbito.

OBJETIVOS

Rehabilitación de las fincas en mal estado o abandonadas, mediante la realización de convenios con los propietarios; así como, adquisición de solares para la construcción de viviendas de nueva planta.

Garantizar el realojo a la población beneficiaria del Programa de Transformación de Infravivienda, durante el tiempo que duren las obras, y, a ser posible, dentro del mismo barrio en viviendas que hayan sido rehabilitadas anteriormente, con objeto de evitar cualquier daño a personas o enseres.

PROPUESTAS

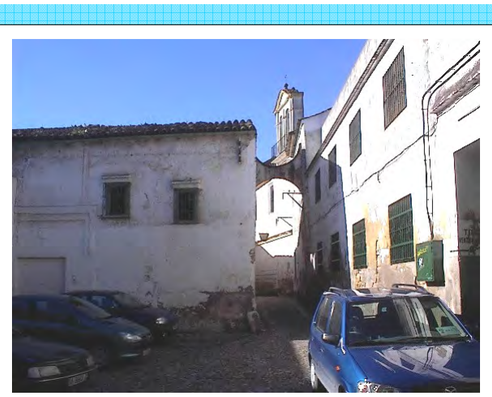
*Rehabilitación de 5 viviendas dentro del Programa de Actuación de Transformación de Infravivienda.
*Rehabilitación de 3 viviendas dentro del Programa de Rehabilitación Autonómica.
*Construcción de 8 viviendas de nueva planta, de Régimen Especial.
*Plan Director de Monumentos.

ADMINISTRACIONES Y ORGANISMOS IMPLICADOS

- Oficina del ARC
- Gerencia Municipal de Urbanismo
- Delegación Municipal de Cultura
- EPSA
- COPT
- EMUVIJESA

ESTIMACION PREVIA DE LA INVERSION

La inversión asciende a 781.874,03 Euros.



RESUMEN DE ACTUACIONES EN CADA SECTOR

SECTOR IX: SAN JUAN

AMBITO

El sector se encuentra dentro de la trama medieval intramuros, entre las calles Franco y Santa María de Gracia con su prolongación por Juana de Dios Lacoste. Le da nombre la iglesia de San Juan de los Caballeros, en la que se abre ante su fachada de los pies la pequeña plaza de Melgarejo, justo en frente tiene un casco de bodega, desde esta plaza y a su derecha se encuentra el edificio exento, aunque está cerrado por una puerta. Tanto en el lateral de la calle San Juan como en su cabecera tiene edificios posteriores adosados.

Se localiza en este sector el Convento de Santa María de Gracia y el Palacio Permartín, sede de la Fundación Andaluza de Flamenco. El ambiente urbano y el estado de la edificación se deterioran a medida que nos alejamos perpendicularmente a la calle Francos.

DIAGNOSTICO

Este sector, al igual que el Carmen, se ha visto arrastrado al abandono generalizado de la zona, por su cercanía a sectores tan degradados como Belén, observándose una gran cantidad de fincas que no han tenido transformación alguna en años, y un buen número de viviendas abandonadas o en ruina; por no hablar de la Iglesia de San Juan de los Caballeros, largos años olvidada.
Es un sector sin inversión privada en la rehabilitación física, en donde, una parte significativa de la población depende del subsidio de desempleo o de la pensión de jubilación.

OBJETIVOS

Rehabilitación de fincas, mediante realización de convenios con los propietarios; así como adquisición de solares para la construcción de viviendas de nueva planta. Desarrollando una política de vivienda adaptada a las necesidades de las personas que componen las distintas unidades convivenciales en este sector del ARC.

Se pretende fomentar el mercado de barrio y la creación de comercios de productos locales, así como, aquellos que fomenten los oficios tradicionales del Área.

PROPUESTAS

*Rehabilitación de 3 viviendas dentro del Programa de Actuación de Transformación de Infravivienda.

*Rehabilitación de 17 viviendas dentro del Programa de Rehabilitación Autonómica.
*Construcción de 4 viviendas de nueva planta, de RAPPA.
*Plan Director de Monumentos.

*Rehabilitación de un edificio para la creación de un Taller Vivero de Jóvenes Artistas, destinado a la puesta en práctica de iniciativas sociales de jóvenes, que abarcan distintos ámbitos artísticos, de teatro, música, pintura, escultura, reproducciones, restauraciones, etc.

ADMINISTRACIONES Y ORGANISMOS IMPLICADOS

- Oficina del ARC
- Delegación Municipal de Cultura
- Gerencia Municipal de Urbanismo
- EMUVIJESA.
- COPT
- Delegación de Promoción y Desarrollo de la Ciudad.
- EPSA

ESTIMACION PREVIA DE LA INVERSION

El coste de la s intervenciones asciende a 960.252,33 Euros.

RESUMEN DE ACTUACIONES EN CADA SECTOR

SECTOR XIII: SAN LUCAS

AMBITO

Toma su nombre de la Iglesia de San Lucas, asentada sobre una anterior mezquita, parecen datar los inicios de su construcción de fines siglo XIV, aunque son muy pocos los restos que se conservan.

Esta domina una plaza abierta en la trama en época posterior a la que se construyó la iglesia. El edificio no contiene elementos de dominación específicos, pero su portada y unas breves escalinatas que lo anteceden , ocupan la parte alta de una plaza en pendiente. Tiene interés la relación con la calle Ánimas de San Lucas donde se alza su portada lateral. Por el otro lado (c/ Luis de Isasi) tiene adosado un edificio noble que hoy ocupa la Hermandad Ntro. Padre Jesús de la Salud en sus tres caídas y María Stma. de los Dolores.

Las edificaciones de la plaza y calles citadas tienen poca calidad, salvo el palacio que da a la Plaza Belén. Se localiza en este sector el Palacio de Carrizosa, con fachada a la calle Liebre.

DIAGNOSTICO

La población residente soporta, como en la mayoría de los sectores del ARC, un gran número de carencias y dificultades. Es una población envejecida, con bajo nivel de renta y formativo, que sobrevive en una zona con alta tasa de paro y drogadicción. Su situación de necesidad social se agrava al residir en infraviviendas, lo que empeora su, ya deficitaria, calidad de vida.

La degradación física del entorno se observa en las casas abandonadas y en los numerosos solares, la escasez de plazas de aparcamiento, la concentración de basuras en puntos concretos, etc.

OBJETIVOS

Rehabilitación de las fincas, así como, adquisición de solares para la construcción de viviendas o equipamientos adecuados a las características, necesidades y situación social de los residentes, fomentando la organización y funcionamiento del ARC, para favorecer una mayor calidad de vida de su población.

Conseguir la revitalización económica deseada del sector, incentivando la creación de comercios de mercado de barrio y de productos locales, así como, aquellos que fomenten los oficios tradicionales en el ARC.

PROPUESTAS

*Rehabilitación de 48 viviendas dentro del Programa de Transformación de Infravivienda.

*Rehabilitación de 11 viviendas dentro del Programa de Rehabilitación Autonómica.

*Construcción de 11 viviendas de nueva planta, de Régimen Especial.
*Plan Director de Monumentos.

Además de los programas de acción social generales para el ARC, los programas que se pondrán en marcha en el sector San Lucas son:
*Creación de la Casa de la Mujer: lugar de encuentro, información, cooperación y colaboración entre las mujeres, trabajando como núcleo impulsor de actuaciones tendentes a la plena integración de la mujer, en plano de igualdad.
*Creación de un Centro Cívico Integral: como respuesta a la gran demanda de Servicios Sociales por parte de la población, y descongestionador del actual Centro Cívico de la zona centro.

ADMINISTRACIONES Y ORGANISMOS IMPLICADOS

- Gerencia Municipal de Urbanismo
- EMUVIJESA
- Delegación Municipal de Cultura
- Delegación Municipal de Salud y Género
- COPT
- Oficina del ARC
- Delegación Municipal de Bienestar Social
- EPSA

ESTIMACION PREVIA DE LA INVERSION

El coste estimado asciende a 4.223.396,52 Euros.

RESUMEN DE ACTUACIONES EN CADA SECTOR

SECTOR V: SAN MARCOS

AMBITO

En este sector se encuentra la Iglesia de San Marcos, que se asienta sobre una anterior mezquita, fue una de las primeras consagraciones de templos cristianos hechas por el mismo Alfonso X, y se relaciona con aquellas de su mismas características, San Mateo, San Lucas, etc.

Se levanta exenta en medio de la plaza de San Marcos, sin ella, la plaza sería casi perfectamente rectangular. Este cuadrilátero es el ámbito de relación, donde la manzana que ocupa el espacio entre las calles Padre Rego y San José es un edificio moderno, y donde el colegio San José, aunque fuera del sector, mantiene una dimensiones de ocupación y edificación fuera de lo habitual de la zona.

Cerrado su lado norte por el Colegio de San José y constituyendo el foco urbano del que parten de forma radial las calles; Padre Rego, San José, San Marcos, Horno y el enlace con la Plaza Rafael Rivero. El templo actúa como eje de relación entre estas calles. Los volúmenes del caserío que la circunda respetan la preeminencia del templo.

DIAGNOSTICO

La degradación física del entorno se observa en las casas abandonadas y en los numerosos solares, la concentración de basuras en puntos concretos, la escasez de plazas de aparcamiento, etc.

La población residente soporta un gran número de carencias y dificultades, como en la mayoría de los sectores del ARC. Es una población envejecida, con bajo nivel de renta, que sobrevive en una zona con alta tasa de paro y drogadicción.

Su situación de necesidad social se agrava al residir en infraviviendas, lo que empeora su, ya deficitaria, calidad de vida.

OBJETIVOS

Rehabilitación de las fincas, así como, adquisición de solares para la construcción de viviendas o equipamientos adecuados a las características, necesidades y situación social de los residentes, fomentando la organización y funcionamiento del ARC, para favorecer una mayor calidad de vida de su población.

Conseguir la revitalización económica deseada del sector, incentivando la creación de comercios de mercado de barrio y de productos locales, así como, aquellos que fomenten los oficios tradicionales en el ARC.

PROPUESTAS

*Rehabilitación de 56 viviendas dentro del Programa de Actuación de Transformación de Infravivienda.
*Rehabilitación de 8 viviendas dentro del Programa de Rehabilitación Autonómica.
*Plan Director de Monumentos.
*Creación de la Agencia de Desarrollo del Centro Histórico: destinada a la promoción socioeconómica y al desarrollo de programas y planes que busquen la revitalización del ARC.

ADMINISTRACIONES Y ORGANISMOS IMPLICADOS

- EMUVIJESA
- GMU
- COPT
- Oficina del ARC
- EPSA
- Delegación Municipal de Cultura

ESTIMACION PREVIA DE LA INVERSION

El coste estimado de la inversión es de 3.121.608,43 Euros.

RESUMEN DE ACTUACIONES EN CADA SECTOR

SECTOR XV: SAN MATEO

AMBITO

Sector asentado en un rincón de la ciudad almohade, hoy separada de su borde (muralla) por un cinturón de naves bodegueras. Es evidente que ha sido una de las parroquias populares pero importantes de Jerez, con una estraña relación espacial con la Plaza del Mercado, de gran actividad popular (mercado) y social (Palacio Riquelme). Su relación con la plaza se realiza a través de los edificios populares que completan la manzana y que la unen con una relación visual y de espíritu con la misma.

La calle Almendrillo resulta un espacio sumamente desordenado y sus edificios, siguiendo la pauta, mezclan naves con viviendas, en un espacio tomado a medias por la influencia de las aledañas bodegas de Domecq.

En la Plaza de San Mateo dominan las viviendas pero acusan el estado de deterioro y abandono de la zona, ya demasiado en el rincón a espaldas de las bodegas.

DIAGNOSTICO

De gran valor urbanístico y patrimonial, es también uno de los sectores más olvidados del Área, no ya sólo en cuestión de viviendas, sino de edificios emblemáticos que se encuentran abandonados y en desuso, caso del Palacio Riquelme, hoy en rehabilitación para albergar el Instituto Municipal de Cultura, pero largos años olvidado a su suerte.

Cuenta con una población envejecida y empobrecida, que sin embargo es una de las más participativas de la zona, ya que son muchas las peñas y hermandades que han encontrado su sede en este barrio, destacando además su Asociación de Vecinos por su relevancia en la vida de los residentes.

OBJETIVOS

Planear estrategias de intervención que contemplen toda una serie de medidas y acciones de revitalización de la vida económica y social de la zona, con la dotación de equipamientos públicos, la rehabilitación del patrimonio histórico artístico, y, en definitiva, la mejora de la calidad de vida de sus vecinos, fomentando la igualdad, participación e integración social.

PROPUESTAS

*Rehabilitación de 65 viviendas dentro del Programa de Actuación de Transformación de Infravivienda.

*Rehabilitación de 34 viviendas dentro del Programa de Rehabilitación Autonómica.

*Construcción de 24 viviendas de nueva planta: 20 de RAPPA, y 4 de Régimen General.

*Plan Director de Monumentos.

*Ampliación del Museo Arqueológico: Se proyectan obras de reforma, mejora y adecuación del edificio que alberga el Museo Arqueológico, así como la ampliación del mismo para dotarlo de nuevas salas.

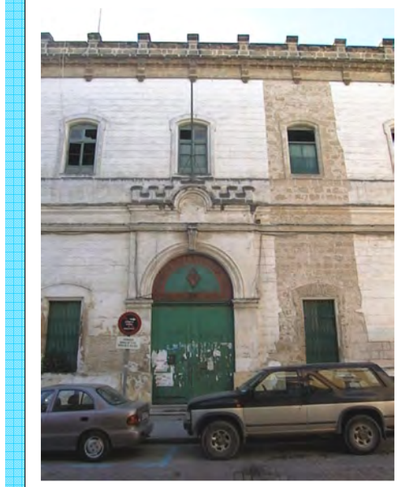
Los programas de acción social a poner en marcha en este sector, además de los programas generales del Área son:
*Centro de Barrio "San Mateo": al servicio de los residentes como espacio de comunicación intracomunitario, abarcará acciones formativas, laborales, educativas y de ocio.
*Instituto Municipal de Cultura: destinado al conocimiento de la cultura en general, su creación fomentará la oferta educativa, formativa y social de la ciudad.
*Sala de Exposiciones del Instituto Municipal de la Cultura: recogerá, de forma visual y material, todo lo que se estudie o exponga en el Instituto.
*Centro Deportivo

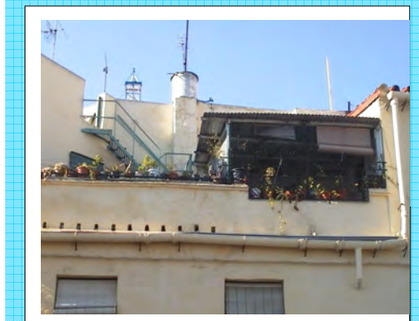
ADMINISTRACIONES Y ORGANISMOS IMPLICADOS

- EMUVIJESA
- Oficina del ARC
- Delegación Municipal de Cultura
- EPSA
- Delegación Municipal de Bienestar Social
- GMU
- COPT

ESTIMACION PREVIA DE LA INVERSION

El coste estimado de las intervenciones asciende a 12.076.273,58 Euros.





RESUMEN DE ACTUACIONES EN CADA SECTOR

SECTOR 18: SILOS

AMBITO

Sector exterior al recinto medieval situado en la parte sur del Centro Histórico, y por ende del Area de Rehabilitación Concertada.

Situado en la parte inferior del Conjunto del Alcazar Almohade, queda delimitado por la margen inferior de la calle Puerto, Cayetano Picado, plaza de Silos, Guarnidos, San Agustín, Plaza del Arenal y calle Armas.

Debe su nombre a la Plaza de Silos, plaza que tomó su nombre de la existencia en ella de la casa Panera del Pósito, que contaba con 45 silos instalados allí desde el siglo XVI o antes.

Cuenta este sector con un grupo de cascos de bodegas, perteneciente al cinturón industrial formado por edificios bodegueros construidos en la periferia de la ciudad a lo largo del siglo XIX.

DIAGNOSTICO

Es un sector poco poblado debido a que, la mayor parte de la superficie del mismo, está ocupada por el antiguo cuartel de la Guardia Civil (futura sede de GMU), y diversos cascos de bodega de actividad industrial hostelera y bodeguera.

Ante esta situación parecería lógico pensar que no necesita intervención urbanística o social alguna, sin embargo, siguen existiendo infraviviendas que erradicar en algunas en calles totalmente abandonadas, y viviendas nuevas que construir, con la intención de repoblar la zona y conseguir la deseada revitalización del ámbito.

OBJETIVOS

Rehabilitación de las fincas en mal estado o abandonadas, mediante la realización de convenios con los propietarios; así como, adquisición de solares para la construcción de viviendas de nueva planta.

Garantizar el realojo a la población beneficiaria del Programa de Transformación de Infravivienda, durante el tiempo que duren las obras, y, a ser posible, dentro del mismo barrio en viviendas que hayan sido rehabilitadas anteriormente, con objeto de evitar cualquier daño a personas o enseres.

PROPUESTAS

*Rehabilitación de 117 viviendas dentro del Programa de Actuación de Transformación de Infravivienda.
*Rehabilitación de 8 viviendas dentro del Programa de Rehabilitación Autonómica.
*Construcción de 3 viviendas de nueva planta de RAPPA.

*Sede de la Gerencia Municipal de Urbanismo: se proyectan obras de rehabilitación del edificio para ser la futura sede de GMU, Aguas de Jerez S.A, y de la Delegación Municipal de Medio Ambiente.

ADMINISTRACIONES Y ORGANISMOS IMPLICADOS

- Oficina del ARC
- EPSA
- EMUVIJESA
- COPT
- GMU

ESTIMACION PREVIA DE LA INVERSION

La inversión asciende a 12.820.251,45 Euros.

INDICE.

TOMO 1

0. INDICE DE CAPITULOS Y PLANOS.

1. INTRODUCCIÓN.

1.1. ANTECEDENTES.
1.2. JEREZ COMO CIUDAD Y SU IMPLANTACIÓN TERRITORIAL.

1.2.1. ANTECEDENTES HISTORICOS.
1.2.2. LA CIUDAD ACTUAL.
1.2.3. JEREZ Y SU RELACION CON ANDALUCIA.
1.2.4. JEREZ EN LA BAHÍA DE CÁDIZ.

1.3. JEREZ Y SU CENTRO HISTÓRICO.

1.3.1. LA TRAMA RESIDENCIAL
1.3.2. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.
1.3.3. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS
1.3.4. LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
1.3.5. SISTEMA VIARIO
1.3.6. MEDIO AMBIENTE
1.3.7. INTERVENCIONES REALIZADAS Y ACCIONES CONCRETAS.

2. DEFINICIÓN. OBJETIVOS. DELIMITACION Y JUSTIFICACIÓN DEL AREA

2.1. DEFINICIÓN DEL AREA DE REHABILITACIÓN CONCERTADA.
2.2. OBJETIVOS DEL AREA.
2.3. DELIMITACION DEL AREA.
2.4. JUSTIFICACIÓN DE LA DECLARACIÓN.
2.5. POTENCIALIDADES DEL ÁREA PARA SU DESARROLLO.
2.6. TEMPORALIZACION DE LAS ACTUACIONES EN EL AREA.

3. ANÁLISIS Y DIAGNOSTICO SOCIOECONOMICO

3.1. ESTUDIO DEMOGRAFICO

3.1.1. ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE DATOS

3.2. ESTUDIO ECONOMICO.
3.3. ESTUDIO DE LA PERCEPCIÓN SUBJETIVA DE LA POBLACION
3.4. CONCLUSIONES FINALES
3.5. ANEXOS

4. ANÁLISIS Y DIAGNOSTICO DEL HABITAT Y DEL ESPACIO URBANO

4.1. ESTADO DE LA EDIFICACIÓN.
4.2. CONCLUSIONES SOBRE EL ESTADO DE LA EDIFICACIÓN.
4.3. USO Y OCUPACIÓN.
4.4. SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES.
4.5. EQUIPAMIENTOS EXISTENTES.
4.6. ESTRUCTURA URBANA. ACCESIBILIDAD Y PERMEABILIDAD.

TOMO 2

0. INDICE DE CAPITULOS Y PLANOS.

5. CRITERIOS Y OBJETIVOS, LINEAS DE ACTUACIÓN. IDENTIFICACIÓN Y PRIORIDADES

5.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS, IDENTIFICACIÓN Y PRIORIDADES
5.2. IDENTIFICACIÓN DE LAS LINEAS DE ACTUACIÓN

5.2.1. ACTUACIONES Y ACCIONES, PROGRAMAS Y PROYECTOS

5.3. ANEXOS

6. PROGRAMAS A APLICAR

6.1. ACTUACIONES DE MEJORA EN EL HABITAT URBANO

6.1.1. PROGRAMAS A REALIZAR POR LA CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
6.1.2. PROGRAMAS A REALIZAR POR EL AYUNTAMIENTO DE JEREZ
6.1.3. PROYECTOS A REALIZAR POR LA INICIATIVA PRIVADA

6.2. ACTUACIONES SOBRE ESPACIO PUBLICO
6.3. ACTUACIONES EN LA ACCIÓN SOCIAL.

6.3.1. PROYECTOS DE INTERVENCIÓN SOCIAL
6.3.2. PROYECTOS ASOCIATIVOS Y DE FOMENTO CULTURAL

6.4. ACTUACIONES DE PROMOCIÓN Y DESARROLLO; HÁBITAT.

6.4.1. PROYECTOS DE PROMOCIÓN DEL DEPORTE
6.4.2. PROYECTOS DE DESARROLLO EMPRESARIAL
6.4.3. PROYECTOS DE FOMENTO E INCENTIVACIÓN TURÍSTICA
6.4.4. PROYECTOS PARA LA PROMOCIÓN SOCIEDUCATIVA Y LABORAL
6.4.5. PROYECTOS DIRIGIDOS AL TRANSPORTE PÚBLICO Y COMUNICACIONES
6.4.6. PROYECTOS DE DIVULGACIÓN DE LA INTERVENCIÓN EN EL ÁREA
6.4.7. PROYECTOS DE REHABILITACIÓN Y CONSERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE
6.4.8. PROYECTOS DE ACTUACION SOCIO – JURÍDICA EN PROCESOS DE MEJORA DEL HÁBITAT
6.4.9. LA INICIATIVA PRIVADA. ACTUACIONES DE LOS PRIVADOS

6.5. MODIFICACIONES E INCREMENTOS A LOS PROGRAMAS DEL PLAN ANDALUZ

6.6. FICHAS DE ACTUACIONES EN EQUIPAMIENTOS

TOMO 3

0. INDICE DE CAPITULOS Y PLANOS.

7. ACTUACIONES POR SECTORES

TOMO 4

0. INDICE DE CAPITULOS Y PLANOS.

8. DESARROLLO TEMPORAL DE LAS ACTUACIONES Y ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

8.1. DESARROLLO TEMPORAL DE LAS ACTUACIONES
8.2. ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

8.2.1. ESTUDIO DE VIABILIDAD DE LAS PROMOCIONES.

ANEXO: RELACION DE FINCAS DEL PROGRAMA DE TRANSFORMACIÓN DE INFRAVIVIENDAS Y REHABILITACIÓN AUTONOMICA

9. RESUMEN GENERAL ECONOMICO

10. ORGANO DE GESTION

10.1. OFICINA TECNICA.
10.2. COMISION DE SEGUIMIENTO
10.3. MESA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA
10.4. VALORACIÓN ECONOMICA

11. EQUIPO DE TRABAJO

INDICE DE PLANOS

CAPITULO 1.

PLANO 1. CIUDAD MEDIEVAL
PLANO 2. CRECIMIENTO URBANO HASTA EL 1.600
PLANO 3. CRECIMIENTO URBANO HASTA FINALES DEL SIGLO XIX
PLANO 4. JEREZ EN EL SISTEMA DE CIUDADES DE ANDALUCIA
PLANO 5. JEREZ EN EL AREA METROPOLITANA DE LA BAHIA DE CADIZ
PLANO 6. DELIMITACION DEL CENTRO HISTORICO
PLANO 7. DELIMITACION ZONA URBANA
PLANO 8. SISTEMA ASISTENCIAL Y ASOCIATIVO
PLANO 9. SISTEMA DOCENTE
PLANO 10. SISTEMA ADMINISTRATIVO
PLANO 11. SISTEMA CULTURAL, TURÍSTICO Y OCIO
PLANO 12. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES
PLANO 13. CUENCAS VISUALES Y PROBLEMAS PAISAJISTICOS
PLANO 14. RED VIARIA
PLANO 15. ACCESIBILIDAD AL CENTRO HISTORICO

CAPITULO 2.

PLANO 15. BIS DELIMITACION DEL AREA DE REHABILITACION CONCERTADA
PLANO 16. POTENCIALIDADES ESPACIALES DEL CENTRO HISTORICO

CAPITULO 3.

INCLUIDOS EN ANEXO

PLANO 1. INDICE DE PARO
PLANO 2. ZONAS CRITICAS: PARO O CARENCIA DE SERVICIOS BÁSICOS
PLANO 3. ZONAS CON MAYOR PORCENTAJE MAYOR DE LA MEDIA NACIONAL CON CARENCIAS DE SERVICIOS BÁSICOS: AGUA, RETRETE, BAÑO Y COCINA
PLANO 4. ZONAS POR DEBAJO DE LA MEDIA NACIONAL Y TIENEN UN PORCENTAJE MAYOR QUE LA MEDIA NACIONAL EN CARENCIA DE CINCO SERVICIO BASICOS
PLANO 5. SECCIONES CENSALES POR DEBAJO DE LA MEDIA NACIONAL

CAPITULO 7.

SECTORES

ALCAZAR ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
ASTA REGIA ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
ATALAYA ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
CATEDRAL ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
CAMPORREAL ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
CARMEN ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
COMPAÑIA ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
BEATERIO ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
BELEN ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
BENAVENTE ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
JUDERIA ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
JUSTICIA ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
MERCED ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
REPARADORAS ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
S. ILDEFONSO ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
SAN JUAN ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
SAN LUCAS ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
SAN MARCOS ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
SAN MATEO ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO
SILOS ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO, ACCION SOCIAL Y DESARROLLO ECONOMICO

INCLUIDOS EN SOBRE ADJUNTO

PLANO 1. ESTADO ACTUAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA
PLANO 2. ACTUACIONES SOBRE EL HABITAT URBANO. PROGRAMAS DE LA CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
PLANO 3. ACTUACIONES SOBRE EL ESPACIO PUBLICO
PLANO 4. ACTUACIONES SOBRE EL ESPACIO PUBLICO Y EJES SECUNDARIOS
PLANO 5. ACTUACIONES SOBRE LA ACCION SOCIAL, PROMOCION Y DESARROLLO. EQUIPAMIENTOS PUBLICOS
PLANO 6. CASCOS DE BODEGAS
PLANO 7. CATALOGACIÓN SEGÚN EL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN
PLANO 8. INTERVENCIÓN DE LA INICIATIVA PRIVADA 2000-2002
PLANO 9. ACTUACIONES DE LA CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

ESTUDIO TEMPORAL DE MEJORA DEL HABITAT

TIPO DE PROGRAMA	Nº DE ACTUACIONES	COSTES TOTALES	INVERSION 2003	INVERSION 2004	INVERSION 2005	INVERSION 2006	INVERSION 2007	INVERSION 2008	INVERSION 2009	INVERSION 2010	INVERSION 2011	INVERSION 2012
NUEVA PLANTA	573	35.417.200	5.241.492	4.191.928	3.602.323	3.577.070	3.361.775	3.225.712	3.367.270	3.278.509	2.887.042	2.684.080
REHABILITACION	1834	60.191.201	5.561.544	5.574.813	6.046.817	6.211.439	6.534.844	6.429.112	6.475.640	5.763.440	5.913.165	5.680.387
OTROS PROGRAMAS	38	5.346.390	508.610	508.610	541.146	541.146	541.146	541.146	541.146	541.146	541.146	541.146
TOTAL		100.954.791	11.311.646	10.275.351	10.190.286	10.329.655	10.437.765	10.195.970	10.384.056	9.583.095	9.341.353	8.905.613

ESTUDIO TEMPORAL DE ESPACIOS PUBLICOS

TIPO DE ACTUACION	Nº DE ACTUACIONES	COSTES TOTALES	INVERSION 2003	INVERSION 2004	INVERSION 2005	INVERSION 2006	INVERSION 2007	INVERSION 2008	INVERSION 2009	INVERSION 2010	INVERSION 2011	INVERSION 2012
EQUIPAMIENTOS		45.141.073	4.715.000	8.540.537	10.965.537	8.335.000	6.075.000	4.830.000	1.680.000			
URBANIZACION		17.600.000				1.000.000	2.600.000	2.900.000	3.100.000	2.500.000	3.000.000	2.500.000
TOTAL		62.741.073	4.715.000	8.540.537	10.965.537	9.335.000	8.675.000	7.730.000	4.780.000	2.500.000	3.000.000	2.500.000

ESTUDIO TEMPORAL DE LA INTERVENCION EN LA ACCION SOCIAL

TIPO DE PROGRAMA	Nº DE ACTUACIONES	COSTES TOTALES	INVERSION 2003	INVERSION 2004	INVERSION 2005	INVERSION 2006	INVERSION 2007	INVERSION 2008	INVERSION 2009	INVERSION 2010	INVERSION 2011	INVERSION 2012
INTERVENCION SOCIAL		7.158.592	322.610	517.435	1.610.127	746.277	715.985	867.860	728.376	561.057	207.683	881.180
ASOCIATIVO Y CULTURAL		803.042	151.734	179.813	223.761	151.734						96.000
TOTAL		7.961.634	474.344	697.248	1.833.888	898.011	715.985	867.860	728.376	561.057	207.683	977.180

ESTUDIO TEMPORAL DE PROMOCION Y DESARROLLO

TIPO DE PROGRAMA	Nº DE ACTUACIONES	COSTES TOTALES	INVERSION 2003	INVERSION 2004	INVERSION 2005	INVERSION 2006	INVERSION 2007	INVERSION 2008	INVERSION 2009	INVERSION 2010	INVERSION 2011	INVERSION 2012
PROMOCION DEPORTIVA		94.839		40.748								54.091
DESARROLLO EMPRESARIAL		940.117	109.382	109.382	109.382	109.382	225.642	46.430	46.430	46.430	46.430	91.225
FOMENTO E INCENTIVACION TURISTICA		2.206.024	90.430	461.201	495.285	449.891		580.542	128.673			
PROMOCION LABORAL		416.065		83.213	83.213	83.213	83.213	83.213				
PROYECTOS DE TRANSPORTE URBANO Y COMUNICACIONES		1.719.556		850.735	315.650	276.585	276.585					
PROYECTOS DE DIVULGACION DE LA INTERVENCION EN EL AREA		205.435	93.179	42.457	30.734			39.065				
REHABILITACION Y CONSERVACION DEL MEDIO		4.564.804	570.284	476.528	570.284	471.328	412.730	412.730	412.730	412.730	412.730	412.730
INTERVENCION SOCIOJURIDICO EN MEJORA DEL HABITAT		400.459	123.808	5.208	59.299	27.708	5.209	59.300	27.709	5.209	59.300	27.709
ACTUACIONES DE LOS PRIVADOS		994.260	59.196	103.896	103.896	103.896	103.896	103.896	103.896	103.896	103.896	103.896
TOTAL		11.541.559	1.046.279	2.173.368	1.767.743	1.522.003	1.107.275	1.325.176	719.438	568.265	622.356	689.651

ESTUDIO TEMPORAL DEL ORGANO DE GESTION

ORGANO DE GESTION	Nº DE ACTUACIONES	COSTES TOTALES	INVERSION 2003	INVERSION 2004	INVERSION 2005	INVERSION 2006	INVERSION 2007	INVERSION 2008	INVERSION 2009	INVERSION 2010	INVERSION 2011	INVERSION 2012
ALQUILER DE EDIFICIO		161.400	16.140	16.140	16.140	16.140	16.140	16.140	16.140	16.140	16.140	16.140
MOBILIARIO DE OFICINA		283.800	28.380	28.380	28.380	28.380	28.380	28.380	28.380	28.380	28.380	28.380
PERSONAL DE OFICINA		4.000.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000
TOTAL		4.445.200	444.520	444.520	444.520	444.520	444.520	444.520	444.520	444.520	444.520	444.520

ESTUDIO TEMPORAL DE PROMOCION Y DESARROLLO

TIPO DE PROGRAMA	TIPO DE ACTUACION	DESTINO	Nº DE ACTUACIONES	COSTES POR ACTUACION	COSTES TOTALES	INVERSION 2003	INVERSION 2004	INVERSION 2005	INVERSION 2006	INVERSION 2007	INVERSION 2008	INVERSION 2009	INVERSION 2010	INVERSION 2011	INVERSION 2012
PROMOCIÓN DEPORTIVA	Centro Deportivo C/ Cordobeses				40.748		40.748								
	Centro Deportivo C/ Carne				54.091										54.091
DESARROLLO EMPRESARIAL	Plan Integral del Comercio Minorista				546.910	109.382	109.382	109.382	109.382	109.382					
	Centro de Artesanías				69.830					69.830					
	Centro de Artesanos				278.582					46.430	46.430	46.430	46.430	46.430	46.430
	Zoco de Artesanías Mediterraneas				23.195										23.195
	Agencia de Desarrollo del Centro Histórico				21.600										21.600
FOMENTO E INCENTIVACIÓN TURÍSTICA	Rehabilitación Iglesias del ARC				976.625		325.542	325.542	325.542						
	Plan Director de Monumentos				144.242		48.080	48.080	48.080						
	Plan Coord. de Apertura Monumentos				305.077	76.269	76.269	76.269	76.269						
	Creación Circuitos Turísticos				7.020		3.510	3.510							
	Centro de Enseñanza de Idiomas				34.084			34.084							
	Publicación texto de promoción turística				15.600		7.800	7.800							
	Ciudad del Flamenco				580.542						580.542				
	Museo De la Ciudad				128.673							128.673			
	Centro Interpretación de la Medina y Sala de Exposiciones Centro Histórico				14.161	14.161									
PROMOCIÓN LABORAL	Dotación cuerpo vigilantes				416.065		83.213	83.213	83.213	83.213	83.213				
PROYECTOS DE TRANSPORTE URBANO Y COMUNICACIONES	Creación línea de Microbuses				1.641.426		811.670	276.585	276.585	276.585					
	Instalación marquesinas y señalización				78.130		39.065	39.065							
PROYECTOS DE DIVULGACIÓN DE LA INTERVENCIÓN EN EL AREA	Creación Página Web				4.687		4.687								
	Publicación material Intervención ARC				39.065						39.065				
	Publicación investigación color fachadas				23.452	7.035	11.726	4.691							
	Publicación Carta Arqueológica				60.100	60.100									
	Ampliación de la Red de Fibra Óptica				78.131	26.044	26.044	26.043							
REHABILITACIÓN Y CONSERVACIÓN DEL MEDIO	Poda de arbolado y mantenimiento de zonas verdes				1.341.180	134.118	134.118	134.118	134.118	134.118	134.118	134.118	134.118	134.118	134.118
	Intervención profilaxis vectorial				23.490	2.349	2.349	2.349	2.349	2.349	2.349	2.349	2.349	2.349	2.349
	Limpieza Viaria				2.762.630	276.263	276.263	276.263	276.263	276.263	276.263	276.263	276.263	276.263	276.263
	Instalación contenedores subterraneos				421.904	152.354	58.598	152.354	58.598						
	Dotación de papeleras				15.600	5.200	5.200	5.200							
INTERVENCIÓN SOCIOJURIDICA EN MEJORA DEL HÁBITAT	Programa Formación Equipo del ARC				52.086	5.208	5.208	5.208	5.208	5.209	5.209	5.209	5.209	5.209	5.209
	Estudios comparativos Soc. y de Edificios				90.000	22.500			22.500			22.500			22.500
	Intercambio de experiencias urbanisticas				162.273			54.091			54.091			54.091	
	Edificio Sede de EMUVIJESA				96.100	96.100									
ACTUACIONES DE LOS PRIVADOS	Tras el Trapo: Recursos Teatrales				591.960	59.196	59.196	59.196	59.196	59.196	59.196	59.196	59.196	59.196	59.196
	Taller de Reproducciones Artísticas				402.300		44.700	44.700	44.700	44.700	44.700	44.700	44.700	44.700	44.700
				TOTAL	11.541.559	1.046.279	2.173.368	1.767.743	1.522.003	1.107.275	1.325.176	719.438	568.265	622.356	689.651

ESTUDIO TEMPORAL DE LA INTERVENCION EN LA ACCION SOCIAL

TIPO DE PROGRAMA	TIPO DE ACTUACION	DESTINO	Nº DE ACTUACIONES	COSTES POR ACTUACION	COSTES TOTALES	INVERSION 2003	INVERSION 2004	INVERSION 2005	INVERSION 2006	INVERSION 2007	INVERSION 2008	INVERSION 2009	INVERSION 2010	INVERSION 2011	INVERSION 2012
INTERVENCIÓN SOCIAL	Análisis y Diagnóstico Social del ARC				140.778		20.111	20.111	20.111	20.111	20.111	20.111	20.111		
	Centro Cívico Integral				120.202			120.202							
	Programa de Ayudas Económicas				390.550	78.110	78.110	78.110	78.110	78.110					
	Centro Día "Salvador"				46.800						46.800				
	Oficina de Atención a Desfavorecidos				750.045						150.009	150.009	150.009	150.009	150.009
	Análisis sociológico Mayores de 65				12.000	6.000	6.000								
	Ampliación del SAD				180.000	22.500	22.500	22.500	22.500	22.500	22.500	22.500	22.500		
	Ampliación del Equipo Multidisciplinar				549.120	68.640	68.640	68.640	68.640	68.640	68.640	68.640	68.640		
	Nuevas Viviendas de Emergencia Social				584.068										584.068
	Intervención Socioeducativa				1.152.120		164.617	164.617	164.577	164.577	164.577	164.577	164.577		
	Prevención en Drogodependencias				354.000	44.250	44.250	44.250	44.250	44.250	44.250	44.250	44.250		
	Creación Casa de la Mujer				59.000			59.000							
	Realojo de familias afectadas por actuaciones				993.602	103.110	113.207	90.129	107.438	77.147	110.323	142.055	49.742	55.511	144.940
	Centro de Barrio "San Mateo"				18.000			18.000							
	Centro Barrio "Santiago"				18.000			18.000							
	Ludoteca				117.142			102.000	2.164	2.163	2.163	2.163	2.163	2.163	2.163
	Guardería Comunitaria				72.000			72.000							
	Centro de Día para Mayores				255.460			63.865	63.865	63.865	63.865				
	Centro Ciudad				48.000			48.000							
	Programa CICERON				242.203			60.550	60.551	60.551	60.551				
	Aula Mayores; Universidad de la Experiencia				656.292			460.967	39.065	39.065	39.065	39.065	39.065		
	Programa de Estudios Segunda Oportunidad				399.210			99.186	75.006	75.006	75.006	75.006			
ASOCIATIVO Y CULTURAL	Hotel de Asociaciones				30.000										30.000
	Muestra Permanente de Asociaciones				12.000										12.000
	Instituto Municipal de la Cultura				54.000										54.000
	Sala de Exposiciones del Instituto Municipal de la Cultura				47.367			47.367							
	Programa EnRedaditos				606.936	151.734	151.734	151.734	151.734						
	Taller Vivero de Jóvenes Artistas				24.660			24.660							
	Sala Multiusos "La Compañía"				28.079		28.079								
				TOTAL	**7.961.634**	474.344	697.248	1.833.888	898.011	715.985	867.860	728.376	561.057	207.683	977.180

ESTUDIO TEMPORAL DE MEJORA DEL HABITAT

	TIPO DE ACTUACION	DESTINO	Nº DE ACTUACIONES	COSTES POR ACTUACION	COSTES TOTALES	INVERSION 2003	INVERSION 2004	INVERSION 2005	INVERSION 2006	INVERSION 2007	INVERSION 2008	INVERSION 2009	INVERSION 2010	INVERSION 2011	INVERSION 2012
HABITAT URBANO	NUEVA PLANTA	ALQUILER	242	56.268	13.616.954	1.352.653	1.352.653	1.291.364	1.415.656	1.352.653	1.291.364	1.352.653	1.415.656	1.459.117	1.333.186
		VENTA	331	65.862	21.800.246	3.888.838	2.839.275	2.310.959	2.161.414	2.009.121	1.934.349	2.014.617	1.862.853	1.427.925	1.350.894
	REHABILITACION	TRANSFORMACION INFRAVIVIENDA	1071	38.284	41.002.667	4.009.841	3.794.541	4.225.141	4.354.320	4.698.800	4.526.560	4.526.560	3.622.302	3.622.302	3.622.302
		REHABILITACIÓN AUTONOMICA	483	11.085	5.353.900	277.117	376.879	532.065	498.811	443.387	509.895	487.726	775.928	842.436	609.657
		REPARACION DEL PATRIMONIO PUBLICO	67	8.587	575.336		128.807		68.697	103.045	103.045	171.742			
		REHABILITACION DE FACHADAS	60	56.094	3.365.668	336.567	336.567	336.567	336.567	336.567	336.567	336.567	336.567	336.567	336.567
		LOCALES COMERCIALES	52	58.252	3.029.101	286.267	286.267	286.267	286.267	286.267	286.267	286.267	286.267	369.484	369.484
		REHABILITACION DE VIGUERIA DE MADERA, CUBIERTAS Y MUROS	53	44.755	2.371.995	214.520	214.520	214.520	214.520	214.520	214.520	214.520	290.119	290.119	290.119
		REHABILITACION ARQUITECTONICA SOSTENIBLE	48	15.025	721.215	60.101	60.101	75.127	75.127	75.127	75.127	75.127	75.127	75.127	75.127
		REHABILITACION ESTATAL			1.800.000	180.000	180.000	180.000	180.000	180.000	180.000	180.000	180.000	180.000	180.000
		REHABILITACION SINGULAR			1.971.320	197.132	197.132	197.132	197.132	197.132	197.132	197.132	197.132	197.132	197.132
	OTROS PROGRAMAS	ADECUACION FUNCIONAL VIVIENDA	38	32.536	1.236.367	97.608	97.608	130.144	130.144	130.144	130.144	130.144	130.144	130.144	130.144
		GESTION Y ADMINISTRACION DEL PATRIMONIO PUBLICO			gasto incluido en el ARC										
		ADQUISICION DE SUELO			4.110.022	411.002	411.002	411.002	411.002	411.002	411.002	411.002	411.002	411.002	411.002
		TOTAL			**100.954.791**	11.311.646	10.275.352	10.190.286	10.329.655	10.437.764	10.195.971	10.384.056	9.583.095	9.341.354	8.905.613

ESTUDIO TEMPORAL DE ESPACIOS PUBLICOS

	TIPO DE ACTUACION	DESTINO	Nº DE ACTUACIONES	COSTES POR ACTUACION	COSTES TOTALES	INVERSION 2003	INVERSION 2004	INVERSION 2005	INVERSION 2006	INVERSION 2007	INVERSION 2008	INVERSION 2009	INVERSION 2010	INVERSION 2011	INVERSION 2012
ESPACIO PUBLICO	EQUIPAMIENTOS	CIUDAD DEL FLAMENCO			5.500.000			1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.000.000				
		CASA DE LA MUJER			750.000	200.000	400.000	150.000							
		AMPLIACION MUSEO ARQUEOLOGICO			1.600.000		600.000	500.000	500.000						
		SALA MULTIUSOS COMPAÑÍA			1.450.000	1.000.000	450.000								
		CENTRO INTERNACIONAL DE ESPAÑOL			475.000		237.500	237.500							
		CENTRO DE INTERPRETACION DE LA MEDINA			245.000	245.000									
		TALLERES-VIVEROS DE JOVENES ARTISTAS			425.000	100.000	125.000	200.000							
		EDIFICIO EMPRESARIAL SALVADOR ALLENDE			850.000						400.000	450.000			
		CENTRO DE JOVENES ARTESANOS			1.900.000			600.000	600.000	700.000					
		VIVIENDAS DE EMERGENCIA SOCIAL			800.000		400.000	400.000							
		GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO			8.020.000	2.020.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000						
		ALCAZAR			1.500.000				750.000	750.000					
		ZOCO DE ARTESANIAS MEDITERRANEAS			515.000	150.000					365.000				
		HOTEL DE ASOCIACIONES			315.000						315.000				
		INSTITUTO MUNICIPAL DE CULTURA DE JEREZ			3.700.000		200.000	1.500.000	1.000.000	1.000.000					
		SALA DE EXPOSICIONES MULTIUSOS (INST. CULT.)			1.500.000		500.000	500.000	500.000						
		AMPLIACION CENTRO DE ACOGIDA SAN JOSE			1.000.000			250.000	250.000	250.000	250.000				
		CENTRO DE DIA "EL SALVADOR"			1.300.000					650.000	650.000				
		ADAPTACION BIBLIOTECA MUNICIPAL			365.000		200.000	165.000							
		EMUVIJESA ARC ACH			1.000.000	1.000.000									
		CENTRO DIA MAYORES / GUARDERIA COMUNITARIA			1.800.000						1.000.000	800.000			
		ARCHIVO MUNICIPAL			1.275.000			425.000	425.000	425.000					
		CENTRO CIVICO INTEGRAL			550.000		250.000	300.000							
		MUSEO DE LA CIUDAD			870.000			435.000	435.000						
		CENTRO CIUDAD / AULA MAYORES / 2ª OPORTUNIDAD			750.000				375.000	375.000					
		CENTRO DEPORTIVO C/ CARNE			850.000					425.000	425.000				
		CENTRO DEPORTIVO C/ CORDOBESES			475.000		475.000								
		CENTRO DE BARRIO SAN MATEO			300.000		300.000								
		AGENCIA DESARROLLO CENTRO HISTORICO			855.000						425.000	430.000			
		ACTUACION PRIVADA RECURSOS TEATRALES			300.000		300.000								
		ACTUACION PRIVADA TALLER DE REPRODUCCIONES			300.000		300.000								
		ACTUACION PRIVADA PALACIO BERTEMATI			3.606.073		1.803.037	1.803.037							
	URBANIZACION	URBANIZACION DE EJES PRINCIPALES			7.000.000				1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
		URBANIZACION DE ESPACIOS LIBRES			3.600.000					600.000	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000
		URBANIZACION DE VIAS PUBLICAS SECUNDARIAS			1.900.000						300.000	400.000	400.000	400.000	400.000
		APARCAMIENTO SUBTERRANEO ARROYO			1.600.000							600.000	500.000	500.000	
		APARCAMIENTO SUBTERRANEO SANTIAGO			2.500.000					1.000.000	1.000.000	500.000			
		APARCAMIENTO SUBTERRANEO SALVADOR ALLENDE			1.000.000									500.000	500.000
		TOTAL			**62.741.073**	4.715.000	8.540.537	10.965.537	9.335.000	8.675.000	7.730.000	4.780.000	2.500.000	3.000.000	2.500.000

ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO DE MEJORA DEL HABITAT

TIPO DE PROGRAMA	Nº DE ACTUACIONES	COSTES JUNTA / COPT	COSTES AYUNTAMIENTO	COSTES PRIVADOS	COSTES TOTALES
NUEVA PLANTA	573	5.277.366	46.059		35.417.200
REHABILITACION	1834	31.069.009	8.360.973	20.761.219	60.191.201
OTROS PROGRAMAS	38	4.110.022	666.402	569.965	5.346.390
	TOTAL	40.456.397	9.073.433	21.331.184	**100.954.791**

ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO DE ESPACIOS PUBLICOS

TIPO DE PROGRAMA	Nº DE ACTUACIONES	COSTES JUNTA / COPT	COSTES AYUNTAMIENTO	COSTES PRIVADO	COSTES TOTALES
EQUIPAMIENTOS		800.000	40.135.000	4.206.073	45.141.073
URBANIZACION		2.404.048	17.600.000		17.600.000
	TOTAL	3.204.048	57.735.000	4.206.073	**62.741.073**

ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO DE LA INTERVENCION EN LA ACCION SOCIAL

TIPO DE PROGRAMA	Nº DE ACTUACIONES	COSTES JUNTA / COPT	COSTES AYUNTAMIENTO	COSTES PRIVADO	COSTES TOTALES
INTERVENCION SOCIAL		993.600	6.164.992		7.158.592
ASOCIATIVO Y CULTURAL			803.042		803.042
	TOTAL	993.600	6.968.034		**7.961.634**

ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO DE LA PROMOCION Y DESARROLLO

TIPO DE PROGRAMA	Nº DE ACTUACIONES	COSTES JUNTA / COPT	COSTES AYUNTAMIENTO	COSTES PRIVADOS	COSTES TOTALES
PROMOCION DEPORTIVA			94.839		94.839
DESARROLLO EMPRESARIAL			940.117		940.117
FOMENTO E INCENTIVACION TURISTICA		976.625	1.229.399		2.206.024
PROMOCIÓN LABORAL			416.065		416.065
PROYECTOS DE TRANSPORTE URBANO Y COMUNICACIONES			1.719.556		1.719.556
PROYECTOS DE DIVULGACION DE LA INTERVENCION EN EL AREA			205.435		205.435
REHABILITACION Y CONSERVACION DEL MEDIO			4.564.804		4.564.804
INTERVENCION SOCIOJURIDICA EN MEJORA DEL HABITAT			400.459		400.459
ACTUACIONES DE LOS PRIVADOS				994.260	994.260
	TOTAL	976.625	9.570.674	994.260	**11.541.559**

ORGANO DE GESTION	Nº DE ACTUACIONES	COSTES JUNTA / COPT	COSTES AYUNTAMIENTO	COSTES PRIVADOS	COSTES TOTALES
ALQUILER DE EDIFICIO		161.400			161.400
MOBILIARIO DE OFICINA		283.800			283.800
PERSONAL DE OFICINA		4.000.000			4.000.000
	TOTAL	**4.445.200**			**4.445.200**

ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO DE PROMOCION Y DESARROLLO

TIPO DE PROGRAMA	TIPO DE ACTUACION	DESTINO	Nº DE ACTUACIONES	COSTES POR ACTUACION	COSTES JUNTA / COPT	COSTES AYUNTAMIENTO	COSTES PRIVADOS	COSTES TOTALES
PROMOCIÓN DEPORTIVA	Centro Deportivo C/ Cordobeses					40.748		40.748
	Centro Deportivo C/ Carne					54.091		54.091
DESARROLLO EMPRESARIAL	Plan Integral del Comercio Minorista					546.910		546.910
	Centro de Artesanías					69.830		69.830
	Centro de Artesanos					278.582		278.582
	Zoco de Artesanías Mediterraneas					23.195		23.195
	Agencia de Desarrollo del Centro Histórico					21.600		21.600
FOMENTO E INCENTIVACIÓN TURÍSTICA	Rehabilitación Iglesias del ARC				976.625			976.625
	Plan Director de Monumentos					144.242		144.242
	Plan Coord. de Apertura Monumentos					305.077		305.077
	Creación Circuitos Turísticos					7.020		7.020
	Centro de Enseñanza de Idiomas					34.084		34.084
	Publicación texto de promoción turística					15.600		15.600
	Ciudad del Flamenco					580.542		580.542
	Museo De la Ciudad					128.673		128.673
	Centro Interpretación de la Medina y Sala de Exposiciones Centro Histórico					14.161		14.161
PROMOCIÓN LABORAL	Dotación cuerpo vigilantes					416.065		416.065
PROYECTOS DE TRANSPORTE URBANO Y COMUNICACIONES	Creación línea de Microbuses					1.641.426		1.641.426
	Instalación marquesinas y señalización					78.130		78.130
PROYECTOS DE DIVULGACIÓN DE LA INTERVENCIÓN EN EL AREA	Creación Página Web					4.687		4.687
	Publicación material Intervención ARC					39.065		39.065
	Publicación investigación color fachadas					23.452		23.452
	Publicación Carta Arqueológica					60.100		60.100
	Ampliación de la Red de Fibra Óptica					78.131		78.131
REHABILITACIÓN Y CONSERVACIÓN DEL MEDIO	Poda de arbolado y mantenimiento de zonas verdes					1.341.180		1.341.180
	Intervención profilaxis vectorial					23.490		23.490
	Limpieza Viaria					2.762.630		2.762.630
	Instalación contenedores subterraneos					421.904		421.904
	Dotación de papeleras					15.600		15.600
INTERVENCIÓN SOCIOJURIDICA EN MEJORA DEL HÁBITAT	Programa Formación Equipo del ARC					52.086		52.086
	Estudios comparativos Soc. y de Edificios					90.000		90.000
	Intercambio de experiencias urbanisticas					162.273		162.273
	Edificio Sede de EMUVIJESA					96.100		96.100
ACTUACIONES DE LOS PRIVADOS	Tras el Trapo: Recursos Teatrales						591.960	591.960
	Taller de Reproducciones Artísticas						402.300	402.300
				TOTAL	976.625	9.570.674	994.260	**11.541.559**

ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO DE LA INTERVENCION EN LA ACCION SOCIAL

	TIPO DE ACTUACION	DESTINO	Nº DE ACTUACIONES	COSTES POR ACTUACION	COSTES JUNTA / COPT	COSTES AYUNTAMIENTO	COSTES PRIVADO	COSTES TOTALES
INTERVENCIÓN SOCIAL	Análisis y Diagnóstico Social del ARC					140.778		140.778
	Centro Cívico Integral					120.202		120.202
	Programa de Ayudas Económicas					390.550		390.550
	Centro Día "Salvador"					796.848		796.848
	Análisis sociológico Mayores de 65					12.000		12.000
	Ampliación del SAD					180.000		180.000
	Ampliación del Equipo Multidisciplinar					549.120		549.120
	Nuevas Viviendas de Emergencia Social					584.068		584.068
	Intervención Socioeducativa					1.152.120		1.152.120
	Prevención en Drogodependencias					354.000		354.000
	Creación Casa de la Mujer					59.000		59.000
	Realojo de familias afectadas por actuaciones				993.600			993.600
	Centro de Barrio "San Mateo"					18.000		18.000
	Centro Barrio "Santiago"					462.601		462.601
	Centro Ciudad					1.345.705		1.345.705
ASOCIATIVO Y CULTURAL	Hotel de Asociaciones					42.000		42.000
	Instituto Municipal de la Cultura					54.000		54.000
	Sala de Exposiciones del Instituto Municipal de la Cultura					47.367		47.367
	Programa EnRedaditos					606.936		606.936
	Taller Vivero de Jóvenes Artistas					24.660		24.660
	Sala Multiusos "La Compañía"					28.079		28.079
				TOTAL	993.600	6.968.034		**7.961.634**

ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO DE MEJORA DEL HABITAT

	TIPO DE ACTUACION	DESTINO	Nº DE ACTUACIONES	COSTES POR ACTUACION	COSTES JUNTA / COPT	COSTES AYUNTAMIENTO	COSTES PRIVADOS	COSTES TOTALES
HABITAT URBANO	NUEVA PLANTA	ALQUILER	242	56.268	2.906.904			13.616.954
		VENTA	331	65.862	2.370.462	46.059		21.800.246
	REHABILITACION	TRANSFORMACION INFRAVIVIENDA	1071	38.284	25.747.354	5.063.538	10.191.775	41.002.667
		REHABILITACIÓN AUTONOMICA	483	11.085	2.415.000	523.900	2.415.000	5.353.900
		REPARACION DEL PATRIMONIO PUBLICO	67	8.587	575.336			575.336
		REHABILITACION DE FACHADAS	60	56.094		721.215	2.644.453	3.365.668
		LOCALES COMERCIALES	52	58.252		649.093	2.380.008	3.029.101
		REHABILITACION DE VIGUERIA DE MADERA, CUBIERTAS Y MUROS	53	44.755		601.012	1.770.983	2.371.995
		REHABILITACION ARQUITECTONICA SOSTENIBLE	48	15.025		721.215		721.215
		REHABILITACION ESTATAL			360.000	81.000	1.359.000	1.800.000
		REHABILITACION SINGULAR			1.971.320			1.971.320
	OTROS PROGRAMAS	ADECUACION FUNCIONAL VIVIENDA	38	32.536		666.402	569.965	1.236.367
		GESTION Y ADMINISTRACION DEL PATRIMONIO PUBLICO						gasto incluido en el ARC
		ADQUISICION DE SUELO			4.110.022			4.110.022
		TOTAL			40.456.397	9.073.433	21.331.184	**100.954.791**

ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO DE ESPACIOS PUBLICOS

	TIPO DE ACTUACION	DESTINO	Nº DE ACTUACIONES	COSTES POR ACTUACION	COSTES JUNTA / COPT	COSTES AYUNTAMIENTO	COSTES PRIVADO	COSTES TOTALES
ESPACIO PUBLICO	EQUIPAMIENTOS	CIUDAD DEL FLAMENCO				5.500.000		5.500.000
		CASA DE LA MUJER				750.000		750.000
		AMPLIACION MUSEO ARQUEOLOGICO				1.600.000		1.600.000
		SALA MULTIUSOS COMPAÑÍA				1.450.000		1.450.000
		CENTRO INTERNACIONAL DE ESPAÑOL				475.000		475.000
		CENTRO DE INTERPRETACION DE LA MEDINA				245.000		245.000
		TALLERES-VIVEROS DE JOVENES ARTISTAS				425.000		425.000
		EDIFICIO EMPRESARIAL SALVADOR ALLENDE				850.000		850.000
		CENTRO DE JOVENES ARTESANOS				1.900.000		1.900.000
		VIVIENDAS DE EMERGENCIA SOCIAL			800.000			800.000
		GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO				8.020.000		8.020.000
		ALCAZAR				1.500.000		1.500.000
		ZOCO DE ARTESANIAS MEDITERRANEAS				515.000		515.000
		HOTEL DE ASOCIACIONES				315.000		315.000
		INSTITUTO MUNICIPAL DE CULTURA DE JEREZ				3.700.000		3.700.000
		SALA DE EXPOSICIONES MULTIUSOS (INST. CULT.)				1.500.000		1.500.000
		AMPLIACION CENTRO DE ACOGIDA SAN JOSE				1.000.000		1.000.000
		CENTRO DE DIA "EL SALVADOR"				1.300.000		1.300.000
		ADAPTACION BIBLIOTECA MUNICIPAL				365.000		365.000
		EMUVIJESA ARC ACH				1.000.000		1.000.000
		CENTRO DIA MAYORES / GUARDERIA COMUNITARIA				1.800.000		1.800.000
		ARCHIVO MUNICIPAL				1.275.000		1.275.000
		CENTRO CIVICO INTEGRAL				550.000		550.000
		MUSEO DE LA CIUDAD				870.000		870.000
		CENTRO CIUDAD / AULA MAYORES / 2ª OPORTUNIDAD				750.000		750.000
		CENTRO DEPORTIVO C/ CARNE				850.000		850.000
		CENTRO DEPORTIVO C/ CORDOBESES				475.000		475.000
		CENTRO DE BARRIO SAN MATEO				300.000		300.000
		AGENCIA DESARROLLO CENTRO HISTORICO				855.000		855.000
		ACTUACION PRIVADA RECURSOS TEATRALES					300.000	300.000
		ACTUACION PRIVADA TALLER DE REPRODUCCIONES					300.000	300.000
		ACTUACION PRIVADA PALACIO BERTEMATI					3.606.073	3.606.073
	URBANIZACION	URBANIZACION DE EJES PRINCIPALES				7.000.000		7.000.000
		URBANIZACION DE ESPACIOS LIBRES			2.404.048	1.195.952		3.600.000
		URBANIZACION DE VIAS PUBLICAS SECUNDARIAS				1.900.000		1.900.000
		APARCAMIENTO SUBTERRANEO ARROYO				1.600.000		1.600.000
		APARCAMIENTO SUBTERRANEO SANTIAGO				2.500.000		2.500.000
		APARCAMIENTO SUBTERRANEO SALVADOR ALLENDE				1.000.000		1.000.000
		TOTAL			3.204.048	55.330.952	4.206.073	**62.741.073**

ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO DE PROMOCION Y DESARROLLO

TIPO DE PROGRAMA	TIPO DE ACTUACION	DESTINO	Nº DE ACTUACIONES	COSTES POR ACTUACION	COSTES JUNTA / COPT	COSTES AYUNTAMIENTO	COSTES PRIVADOS	COSTES TOTALES
PROMOCIÓN DEPORTIVA	Centro Deportivo C/ Cordobeses					40.748		40.748
	Centro Deportivo C/ Carne					54.091		54.091
DESARROLLO EMPRESARIAL	Plan Integral del Comercio Minorista					546.910		546.910
	Centro de Artesanías					69.830		69.830
	Centro de Artesanos					278.582		278.582
	Zoco de Artesanías Mediterraneas					23.195		23.195
	Agencia de Desarrollo del Centro Histórico					21.600		21.600
FOMENTO E INCENTIVACIÓN TURÍSTICA	Rehabilitación Iglesias del ARC				976.625			976.625
	Plan Director de Monumentos					144.242		144.242
	Plan Coord. de Apertura Monumentos					305.077		305.077
	Creación Circuitos Turísticos					7.020		7.020
	Centro de Enseñanza de Idiomas					34.084		34.084
	Publicación texto de promoción turística					15.600		15.600
	Ciudad del Flamenco					580.542		580.542
	Museo De la Ciudad					128.673		128.673
	Centro Interpretación de la Medina y Sala de Exposiciones Centro Histórico					14.161		14.161
PROMOCIÓN LABORAL	Dotación cuerpo vigilantes					416.065		416.065
PROYECTOS DE TRANSPORTE URBANO Y COMUNICACIONES	Creación línea de Microbuses					1.641.426		1.641.426
	Instalación marquesinas y señalización					78.130		78.130
PROYECTOS DE DIVULGACIÓN DE LA INTERVENCIÓN EN EL AREA	Creación Página Web					4.687		4.687
	Publicación material Intervención ARC					39.065		39.065
	Publicación investigación color fachadas					23.452		23.452
	Publicación Carta Arqueológica					60.100		60.100
	Ampliación de la Red de Fibra Óptica					78.131		78.131
REHABILITACIÓN Y CONSERVACIÓN DEL MEDIO	Poda de arbolado y mantenimiento de zonas verdes					1.341.180		1.341.180
	Intervención profilaxis vectorial					23.490		23.490
	Limpieza Viaria					2.762.630		2.762.630
	Instalación contenedores subterraneos					421.904		421.904
	Dotación de papeleras					15.600		15.600
INTERVENCIÓN SOCIOJURIDICA EN MEJORA DEL HÁBITAT	Programa Formación Equipo del ARC					52.086		52.086
	Estudios comparativos Soc. y de Edificios					90.000		90.000
	Intercambio de experiencias urbanisticas					162.273		162.273
	Edificio Sede de EMUVIJESA					96.100		96.100
ACTUACIONES DE LOS PRIVADOS	Tras el Trapo: Recursos Teatrales						591.960	591.960
	Taller de Reproducciones Artísticas						402.300	402.300
				TOTAL	976.625	9.570.674	994.260	**11.541.559**

ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO DE LA INTERVENCION EN LA ACCION SOCIAL

	TIPO DE ACTUACION	DESTINO	Nº DE ACTUACIONES	COSTES POR ACTUACION	COSTES JUNTA / COPT	COSTES AYUNTAMIENTO	COSTES PRIVADO	COSTES TOTALES
INTERVENCIÓN SOCIAL	Análisis y Diagnóstico Social del ARC					140.778		140.778
	Centro Cívico Integral					120.202		120.202
	Programa de Ayudas Económicas					390.550		390.550
	Centro Día "Salvador"					796.848		796.848
	Análisis sociológico Mayores de 65					12.000		12.000
	Ampliación del SAD					180.000		180.000
	Ampliación del Equipo Multidisciplinar					549.120		549.120
	Nuevas Viviendas de Emergencia Social					584.068		584.068
	Intervención Socioeducativa					1.152.120		1.152.120
	Prevención en Drogodependencias					354.000		354.000
	Creación Casa de la Mujer					59.000		59.000
	Realojo de familias afectadas por actuaciones				993.600			993.600
	Centro de Barrio "San Mateo"					18.000		18.000
	Centro Barrio "Santiago"					462.601		462.601
	Centro Ciudad					1.345.705		1.345.705
ASOCIATIVO Y CULTURAL	Hotel de Asociaciones					42.000		42.000
	Instituto Municipal de la Cultura					54.000		54.000
	Sala de Exposiciones del Instituto Municipal de la Cultura					47.367		47.367
	Programa EnRedaditos					606.936		606.936
	Taller Vivero de Jóvenes Artistas					24.660		24.660
	Sala Multiusos "La Compañía"					28.079		28.079
				TOTAL	993.600	6.968.034		**7.961.634**

ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO DE MEJORA DEL HABITAT

	TIPO DE ACTUACION	DESTINO	Nº DE ACTUACIONES	COSTES POR ACTUACION	COSTES JUNTA / COPT	COSTES AYUNTAMIENTO	COSTES PRIVADOS	COSTES TOTALES
HABITAT URBANO	NUEVA PLANTA	ALQUILER	242	56.268	2.906.904			13.616.954
		VENTA	331	65.862	2.370.462	46.059		21.800.246
	REHABILITACION	TRANSFORMACION INFRAVIVIENDA	1071	38.284	25.747.354	5.063.538	10.191.775	41.002.667
		REHABILITACIÓN AUTONOMICA	483	11.085	2.415.000	523.900	2.415.000	5.353.900
		REPARACION DEL PATRIMONIO PUBLICO	67	8.587	575.336			575.336
		REHABILITACION DE FACHADAS	60	56.094		721.215	2.644.453	3.365.668
		LOCALES COMERCIALES	52	58.252		649.093	2.380.008	3.029.101
		REHABILITACION DE VIGUERIA DE MADERA, CUBIERTAS Y MUROS	53	44.755		601.012	1.770.983	2.371.995
		REHABILITACION ARQUITECTONICA SOSTENIBLE	48	15.025		721.215		721.215
		REHABILITACION ESTATAL			360.000	81.000	1.359.000	1.800.000
		REHABILITACION SINGULAR			1.971.320			1.971.320
	OTROS PROGRAMAS	ADECUACION FUNCIONAL VIVIENDA	38	32.536		666.402	569.965	1.236.367
		GESTION Y ADMINISTRACION DEL PATRIMONIO PUBLICO						gasto incluido en el ARC
		ADQUISICION DE SUELO			4.110.022			4.110.022
		TOTAL			40.456.397	9.073.433	21.331.184	**100.954.791**

ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO DE ESPACIOS PUBLICOS

	TIPO DE ACTUACION	DESTINO	Nº DE ACTUACIONES	COSTES POR ACTUACION	COSTES JUNTA / COPT	COSTES AYUNTAMIENTO	COSTES PRIVADO	COSTES TOTALES
ESPACIO PUBLICO	EQUIPAMIENTOS	CIUDAD DEL FLAMENCO				5.500.000		5.500.000
		CASA DE LA MUJER				750.000		750.000
		AMPLIACION MUSEO ARQUEOLOGICO				1.600.000		1.600.000
		SALA MULTIUSOS COMPAÑÍA				1.450.000		1.450.000
		CENTRO INTERNACIONAL DE ESPAÑOL				475.000		475.000
		CENTRO DE INTERPRETACION DE LA MEDINA				245.000		245.000
		TALLERES-VIVEROS DE JOVENES ARTISTAS				425.000		425.000
		EDIFICIO EMPRESARIAL SALVADOR ALLENDE				850.000		850.000
		CENTRO DE JOVENES ARTESANOS				1.900.000		1.900.000
		VIVIENDAS DE EMERGENCIA SOCIAL			800.000			800.000
		GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO				8.020.000		8.020.000
		ALCAZAR				1.500.000		1.500.000
		ZOCO DE ARTESANIAS MEDITERRANEAS				515.000		515.000
		HOTEL DE ASOCIACIONES				315.000		315.000
		INSTITUTO MUNICIPAL DE CULTURA DE JEREZ				3.700.000		3.700.000
		SALA DE EXPOSICIONES MULTIUSOS (INST. CULT.)				1.500.000		1.500.000
		AMPLIACION CENTRO DE ACOGIDA SAN JOSE				1.000.000		1.000.000
		CENTRO DE DIA "EL SALVADOR"				1.300.000		1.300.000
		ADAPTACION BIBLIOTECA MUNICIPAL				365.000		365.000
		EMUVIJESA ARC ACH				1.000.000		1.000.000
		CENTRO DIA MAYORES / GUARDERIA COMUNITARIA				1.800.000		1.800.000
		ARCHIVO MUNICIPAL				1.275.000		1.275.000
		CENTRO CIVICO INTEGRAL				550.000		550.000
		MUSEO DE LA CIUDAD				870.000		870.000
		CENTRO CIUDAD / AULA MAYORES / 2ª OPORTUNIDAD				750.000		750.000
		CENTRO DEPORTIVO C/ CARNE				850.000		850.000
		CENTRO DEPORTIVO C/ CORDOBESES				475.000		475.000
		CENTRO DE BARRIO SAN MATEO				300.000		300.000
		AGENCIA DESARROLLO CENTRO HISTORICO				855.000		855.000
		ACTUACION PRIVADA RECURSOS TEATRALES					300.000	300.000
		ACTUACION PRIVADA TALLER DE REPRODUCCIONES					300.000	300.000
		ACTUACION PRIVADA PALACIO BERTEMATI					3.606.073	3.606.073
	URBANIZACION	URBANIZACION DE EJES PRINCIPALES				7.000.000		7.000.000
		URBANIZACION DE ESPACIOS LIBRES			2.404.048	1.195.952		3.600.000
		URBANIZACION DE VIAS PUBLICAS SECUNDARIAS				1.900.000		1.900.000
		APARCAMIENTO SUBTERRANEO ARROYO				1.600.000		1.600.000
		APARCAMIENTO SUBTERRANEO SANTIAGO				2.500.000		2.500.000
		APARCAMIENTO SUBTERRANEO SALVADOR ALLENDE				1.000.000		1.000.000
		TOTAL			3.204.048	55.330.952	4.206.073	**62.741.073**

CUADRO RESUMEN

PROGRAMA	INVERSION JUNTA / COPT	INVERSION AYUNTAMIENTO	INVERSION PRIVADA	INVERSION TOTAL
HABITAT URBANO	40.456.397	9.073.433	21.331.184	100.954.791
ESPACIOS PUBLICOS	3.204.048	55.330.952	4.206.073	62.741.073
ACCION SOCIAL	993.600	6.968.034		7.961.634
PROMOCION Y DESARROLLO	976.625	9.570.674	994.260	11.541.559
SUMA PARCIAL	**45.630.670**	**80.943.093**	**26.531.517**	**183.199.057**

ORGANO DE GESTION	INVERSION JUNTA / COPT	INVERSION AYUNTAMIENTO	INVERSION PRIVADA	INVERSION TOTAL
ALQUILER DE EDIFICIO	161.400			161.400
MOBILIARIO DE OFICINA	283.800			283.800
PERSONAL DE OFICINA	4.000.000			4.000.000
SUMA PARCIAL	**4.445.200**			**4.445.200**
TOTALES	50.075.870	80.943.093	26.531.517	**187.644.257**
PORCENTAJES	27%	43%	14%	**100%**

10.- DEFINICION DEL ORGANO DE GESTIÓN

La gestión del ARC se concibe bajo los principios de eficacia y transparencia, criterios que deben presidir cualquier gestión financiada con fondos públicos. Además del necesario consenso y participación que debe existir en el desarrollo de un programa con las características específicas que tiene a nivel urbano, social, económico, etc.

Las actuaciones incorporadas al Programa de Rehabilitación Concertada corresponden fundamentalmente al Ayuntamiento de Jerez de la Frontera y a la Junta de Andalucía mediante la participación de la Consejería de Obras Públicas y Transportes. Para garantizar tanto la realización de éstas como el control, se creará un órgano de gestión que, bajo la fórmula de una Oficina, se encargue del desarrollo del Area.

Las administraciones implicadas en el desarrollo del Area quedarán representadas mediante una Comisión de Seguimiento y la participación ciudadana de forma colectiva se canalizará a través de una Mesa de Participación.

OFICINA TÉCNICA

A) Finalidad

Corresponde a la Oficina Técnica el desarrollo de las actuaciones previstas en el Programa de Actuación para las transformaciones físicas, económicas y social del Area.

B) Constitución de la Oficina

Al amparo de las Orden de la Consejería de Obras Públicas y Transportes que aprueba el ARC, se prevé la formación de una Oficina Técnica con la finalidad de coordinar y ejecutar las actuaciones previstas en el Area.

C) Funciones

- Informar trimestralmente del curso de los trabajos a la Comisión de Seguimiento prevista en el artículo 30 de la Orden que lo regula.
- Cumplir las instrucciones dadas por la Comisión de Seguimiento directamente o a través de la Ponencia Técnica
- Cumplir las instrucciones especificadas en el Programa de Actuación
- Cumplir las instrucciones que le sean atribuidas en virtud de convenio suscrito entre la Empresa Pública del Suelo de Andalucía y el Ayuntamiento
- Cumplir las instrucciones que le sean atribuidas en la Orden de declaración del ARC
- Cumplir las instrucciones cualesquiera que le sean asignadas por órgano competente para ello
- Elaborar las propuestas de programa a corto y medio plazo, detallando las tareas necesarias a abordar para la ejecución de las líneas de actuación
- Elaborar la propuesta de reparto anual de tareas e inversiones entre las Administraciones y entidades públicas.
- Desarrollar las actuaciones de integración social.

D) Organización de la Oficina

La Oficina estará integrada por un Director y el personal necesario y con la cualificación suficiente para garantizar los requerimientos mínimos indispensables de naturaleza técnica, jurídica, económica y de trabajo social que permitan el cumplimiento de la funciones de la Oficina.

La concreta definición del personal que prestará servicios en la Oficina Técnica se establecerá mediante convenio a suscribir entre la Empresa Pública del Suelo de Andalucía y el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera

<u>Director</u>

Su finalidad será la dirección de las tareas de la oficina y su coordinación con otros órganos y administraciones.

Son facultades del director:

- Representar a la Oficina Técnica en la realización de la encomienda de Gestión realizada por la Administraciones respectivas
- Nombrar y separar al personal administrativo o laboral al servicio de la Oficina y fijar su retribución y régimen de trabajo
- Aplicar en la medida correspondiente el Presupuesto de gastos anuales previstos

<u>Módulo Técnico</u>

Dada la entidad de los trabajos a desarrollar desde la oficina y por la experiencia adquirida durante la redacción del Programa de Actuación, se prevé que el Módulo Técnico esté formado por el siguiente personal:

- Un Arquitecto
- Un Abogado
- Un Arquitecto Técnico
- Una Trabajadora Social
- Un Diplomado en Empresariales
- Un Delineante
- Un Administrativo

Cuya finalidad será el desarrollo de las actuaciones previstas para la transformación física y social del Area.

Serán atribuciones del módulo técnico las siguientes:

- Arbitrar las fórmulas más adecuadas para llevar a cabo los procesos de realojo de la población
- Concertar la realización de toda clase de estudios y trabajos profesionales, técnicos y jurídicos o económicos que se estimen necesarios para la transformación del Area.
- Concertar la contratación de las obras necesarias para la ejecución del Area.
- Realizar el seguimiento de las obras.
- La solicitud y tramitación de las ayudas y subvenciones aplicables al desarrollo del Area.
- Ejecutar el Programa de Integración Social.
- Establecer los medios que permitan utilizar las actuaciones y obras a realizar como instrumentos para la integración socio-laboral de la población del Area.
- Fomentar la participación ciudadana y la responsabilidad compartida en la ejecución y conservación del Area

COMISIÓN DE SEGUIMIENTO

A) Finalidad

Evaluación del cumplimiento de los objetivos previstos en el Programa de Actuación y en la Orden para el desarrollo del Area de Rehabilitación Concertada.

B) Funciones

- Verificar el cumplimiento del Programa de Actuación y de las líneas de actuación definidas en el mismo.
- Planificar las directrices generales para el desarrollo del trabajo.
- Establecer los instrumentos necesarios para el mejor cumplimiento de los objetivos previstos y, en su caso, proponer la modificación del programa de Actuación en los términos previstos en la Orden que lo regula.
- Aquellas otra que le sean encomendadas y resulten necesarias para la consecución de los objetivos previstos para el Area.

C) Componentes

- La presidencia será rotatoria, ocupada durante periodos temporales iguales por la Administración regional y municipal.
- Se compondrá paritariamente por representantes de la Administración regional y municipal.
- Actuará como ponente el Director de la Oficina Técnica.

D) Reuniones

- La Comisión de Seguimiento se reunirá ordinariamente cada seis meses.

- Con carácter extraordinario a petición de alguna de las Administraciones participantes.

MESA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

A) Finalidad

Corresponde a la Mesa de Participación Ciudadana la formulación de iniciativas y sugerencias que favorezcan el desarrollo del Area y la consecución de los objetivos.

B) Componentes

- La presidencia estará ocupada durante periodos temporales iguales por la Administración regional y municipal.
- Estará integrada además por:
  - Un representante de Asuntos Sociales del Ayuntamiento
  - Un representante de la citada Delegación Provincial
  - Un representante del Instituto Nacional de Empleo
  - El Director de la Oficina Técnica
  - Dos representantes de las Asociaciones de Vecinos con implantación en el ámbito del ARC
  - Dos representantes de los colectivos ciudadanos implicados en los problemas sociales del Area

C) Atribuciones

- Traslación de demandas e inquietudes de los colectivos ciudadanos sobre el desarrollo de la actuación
- Asesoramiento general
- Propuestas de estudio específicos
- Difusión y exposición de las actuaciones
- Formulación de iniciativas para completar las acciones previstas

GASTOS DEL ORGANO DE GESTION

ORGANO DE GESTION	INVERSION JUNTA / COPT	INVERSION AYUNTAMIENTO	INVERSION PRIVADA	INVERSION TOTAL
ALQUILER DE EDIFICIO	161.400,00 €			161.400,00 €
MOBILIARIO DE OFICINA	283.800,00 €			283.800,00 €
PERSONAL DE OFICINA	4.000.000,00 €			4.000.000,00 €
GASTO TOTAL	**4.445.200,00 €**			**4.445.200,00 €**

11. EQUIPO DE TRABAJO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

El equipo que ha realizado este trabajo ha sido el siguiente:

Dirección Técnica.

Antonio Sánchez Mato. Arquitecto Técnico
Jefe del Departamento de Rehabilitación de Emuvijesa

Comité Director

José López Benítez. Teniente de Alcalde
Antonio Espinar Mancera. Gerente de Emuvijesa
Luis Cruz de Sola. Gerente de la Gerencia de Urbanismo
Manuel Collado Moreno. Director del Area del Centro Histórico

EQUIPO DE TRABAJO

Arquitectos

Juan Carlos Doval García
Vicente Romero Chilla

Arquitecto Técnico

José Angel Castanedo López

Asistentes y Trabajadores Sociales

Cinthya Gómez Ortega
Beatriz Urruticoechea Sánchez

Arqueólogo

Domingo Martín Mochales

Delineación

Jaime Alvarez Aguilar
Juan Luis Siquier Fernández
Salvador Llamas Román

Delegación de Bienestar Social del Ayuntamiento de Jerez

Nuria Nuñez Real

Delegación de Salud y Género del Ayuntamiento de Jerez

Valentina de Jesús Remella

Delegación de Juventud

Luz Gil García

Delegación de Deportes

José María Moreno Sánchez

Delegación de Medio Ambiente

Ignacio Muñoz Benitez

Delegación de Promoción de la Ciudad

Jesús Parra Orellana

Delegación de Cultura y Educación

José Gil Torres

Delegación de Circulación y Transportes

Manuel Jiménez Rodríguez

Aguas de Jerez S.A.

Eduardo Campos Florido

Departamento de Infraestructuras del Ayuntamiento de Jerez

Antonio Domínguez García

Conjunto Monumental El Alcazar

Milagros Abad Ruiz

Colectivos Vecinales

- Asociación de vecinos “La Muralla”
- Asociación de vecinos “Centro Histórico” (pendiente aportación)
- Centro Andaluz de Flamenco (pendiente)
- Proyecto Hombre
- Colegio San Juan Bosco
- Asociación juvenil “Amigos de todos”
- Asociación juvenil “Nuevos Horizontes Tierra Nueva V”
- CETL Algazara C.J
- Asociación cultural “Los Juncales”
- Asociación Andaluza de Emigrantes “Plus Ultra”
- Asociación cultural “Grupo Sherry del Coleccionismo
- Peña Flamenca “La Buena Gente”
- Hermandad del Desconsuelo