



MB2166M096MZY46
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma>

Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2026, al particular 31 del Orden del Día

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/06/2026

Ayuntamiento de Jerez
Aprobado por Junta de Gobierno Local
15 Jun 2026
Partido de Jerez

Plan de Reforma Interior del ARI-01 JUDERIA. Jerez de la Frontera

Fase 2. Aprobación Inicial.

LIBRO I. INTRODUCCIÓN, MEMORIAS Y NORMAS URBANÍSTICAS



MB2I66M096M2Y46

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

Aprobado por Junta de
Gobierno Local, en sesión
celebrada el día 15 de junio
de 2026, al particular 31 del
Orden del Día

El Secretario de la Junta de
Gobierno Local, Primer
Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/06/2026

ÍNDICE

CRÉDITOS 7



Ayuntamiento de Jerez

MB2I66M096M2Y46
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2026, al particular 31 del Orden del Día

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 25/06/2026

I. Introducción 9

1. **OBJETO. 11**

2. **ESTRUCTURA Y CONTENIDO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR. 13**

3. **MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA DEL AVANCE DE ORDENACIÓN Y DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO. 15**

II. Memoria informativa 17

MI.1. EL CONTEXTO URBANO DEL ARI-A- 01JUDERÍA: EL ESPACIO FÍSICO Y SOCIAL DEL ÁREA INTRAMUROS DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE JEREZ DE LA FRONTERA. 19

1.1. **EL ESPACIO FÍSICO DE INTRAMUROS..... 19**

1.2. **EL ESPACIO SOCIAL DE INTRAMUROS..... 24**

1.3. **SÍNTESIS SOCIOESPACIAL. 28**

MI.2. LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL ARI-A-01-JUDERÍA DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA. 29

III. Memoria justificativa 37

MJ.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR. 39

MJ.2. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES. 45

2.1. **LA ALTERNATIVA 0. MANTENIMIENTO DEL ESTATUS ACTUAL DE LOS TERRENOS SIN PROPUESTA DE TRANSFORMACIÓN..... 45**

2.2. **LA ALTERNATIVA 1. LA TRANSFORMACIÓN PREVISTA POR EL PGOU VIGENTE..... 47**

2.3. **LA ALTERNATIVA 2. TRANSFORMACION URBANISTICA QUE POSIBILITE LA PUESTA EN VALOR DEL PARCELARIO HISTÓRICO Y RECUPERE LA FACHADA A CALLE JUDERÍA. 50**

MJ.3. LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL PRI ARI-A-01-JUDERÍA. 53

3.1. **LOS AJUSTES PROPUESTOS EN LA DETERMINACIONES DEL ARI-A-01-JUDERÍA ESTABLECIDAS EN EL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA. 53**

3.1.1. **AJUSTES EN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA..... 53**

3.1.2. **LA CONCRECIÓN DEL USO Y LA TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN..... 58**

3.1.3. **LA LOCALIZACIÓN EN POSICIONES COLINDANTES DE LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO NECESARIAS PARA EL DESARROLLO DEL USO PORMENORIZADO. 60**

3.2. **DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL PRI A-01-JUDERÍA. 61**

3.3. **DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PRI ARI A-01-JUDERÍA. 65**

MJ.4. CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES INFRAESTRUCTURALES Y SERVICIOS TÉCNICOS..... 71

4.1. **EL ABASTECIMIENTO DE AGUA 71**

4.2. **SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN. 73**

4.3. **RED ELÉCTRICA MEDIA Y BAJA TENSIÓN..... 73**

4.4. **INSTALACIONES DE ALUMBRADO PÚBLICO 74**

4.5. **LAS INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES 75**

MJ.5. EL CUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS Y CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA REGULADOS EN LA LISTA Y LOS CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD DEL REGLAMENTO GENERAL. 77

5.1. **SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS GENERALES DE ORDENACIÓN (ARTÍCULO 4 LISTA)..... 77**

5.2.	SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA (ARTÍCULO 61 LISTA)	78
5.3.	SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA (ARTÍCULOS 79 A 83 DEL RGLISTA).....	79

IV. Memoria de gestión y ejecución..... 81

MG.1.	ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.....	83
MG.2.	MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA	85
2.1.	INTRODUCCIÓN	85
2.2.	LEGISLACIÓN APLICABLE.....	85
2.3.	METODOLOGÍA.....	86
2.3.1.	DETERMINACIÓN DE LOS INGRESOS.....	86
2.3.2.	DETERMINACIÓN DE LOS GASTOS	87
MG.3.	MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	91
3.1.	METODOLOGÍA PARA LA ELABORACIÓN DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (ISE)	91
3.2.	LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN.....	92
3.3.	LA HACIENDA MUNICIPAL DE JEREZ DE LA FRONTERA	93
3.3.1.	EL INGRESO CORRIENTE MUNICIPAL.	93
3.3.2.	EL GASTO CORRIENTE MUNICIPAL.	94
3.3.3.	EL INGRESO MUNICIPAL DE CAPITAL Y FINANCIERO.....	96
3.3.4.	EL GASTO DE CAPITAL MUNICIPAL.	96
3.3.5.	LA CARGA FINANCIERA.....	97
3.3.6.	LOS INGRESOS URBANÍSTICOS E INMOBILIARIOS.	98
3.4.	IMPACTO ECONÓMICO DEL PRI EN EL INGRESO CORRIENTE	98
3.4.1.	EL IMPUESTO DIRECTO SOBRE BIENES INMUEBLES.	98
3.4.2.	EL IMPUESTO SOBRE LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS.	99
3.4.3.	IMPUESTO SOBRE LOS VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA.	100
3.4.4.	IMPUESTO SOBRE SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA.....	100
3.4.5.	IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS.....	101
3.4.6.	TASAS Y OTROS INGRESOS	101
3.5.	IMPACTO ECONÓMICO DEL PRI EN EL GASTO CORRIENTE	101
3.5.1.	GASTOS DE PERSONAL	101
3.5.2.	GASTO EN BIENES CORRIENTES Y SERVICIOS DIRECTOS.....	102
3.6.	IMPACTO ECONÓMICO DEL PRI EN EL INGRESO DE CAPITAL.	103
3.7.	IMPACTO ECONÓMICO DEL PRI EN EL GASTO DE CAPITAL.	103
3.8.	BALANCE ECONÓMICO Y FINANCIERO DEL PRI.....	103
MG.4.	PLAN DE ETAPAS.....	105

V. Normas urbanísticas 107

TÍTULO PRELIMINAR	ÁMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR	109
TÍTULO PRIMERO:	DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR. ...	111
TÍTULO SEGUNDO:	CONDICIONES DE SERVICIOS, AMBIENTALES Y ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN.	113
TÍTULO TERCERO:	ORDENANZAS DE ZONA.	115

IV. Anexos..... 119

AX.1.	ESTUDIO DE MERCADO.....	121
AX.2.	FICHA DE INFRAESTRUCTURA Y URBANISMO (Orden de 9 de enero de 2012)	132


Ayuntamiento de Jerez

MB2I66M096M2Y46
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2026, al particular 31 del Orden del Día

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 25/06/2026

CRÉDITOS



MB2I66M096M2Y46
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2026, al particular 31 del Orden del Día

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/06/2026

El presente Documento de Plan de Reforma Interior ARI-A-01-JUDERÍA ha sido realizado por la empresa TERRITORIO Y CIUDAD S.L.P., con número de colegiado S031 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz, por encargo de KAIZEN HOTELES SL., con el siguiente Equipo Redactor:

DIRECCIÓN DE LOS TRABAJOS:

Manuel A, González Fustegueras, Arquitecto y Urbanista.
Sebastián Olmedo Pérez, Licenciado en Derecho.

DIRECCIÓN TÉCNICA Y COORDINACIÓN:

Reyes Pata Vila, Arquitecta.

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA:

Damián Macias Rodríguez, Geógrafo, Doctor por la Universidad de Sevilla, Especialista en Medio Ambiente y Evaluación Ambiental Estratégica.

EQUIPO BASE:

Juan Carlos Puerto Andrades, Arquitecto.
Juan Antonio Lobato Becerra, Arquitecto y grado en Sociología.
M^a de la Luz Frías Piñero, Arquitecta.
Miguel González Márquez, Licenciado en Historia y en Antropología Urbana.
María Victoria Ruíz Pomar, Economista.
Juan Manuel Benítez Domínguez. Geógrafo
Oscar Media Márquez, Geógrafo.
Ignacio Barrera Martínez, Graduado en Historia.
Tamara Manzorro Rodríguez, Grado en Derecho.
Mónica Calvente Algeciras, Técnico superior en proyecto de edificación
Sergio Cordero Huerta, Técnico superior en proyecto de edificación
Juan de Dios Olmedo Pérez, Sistemas Infográficos, Maquetación y Edición.
Cristóbal Muñoz García, Técnico Superior en Construcción.
Francisco Javier Pedro Jiménez, Técnico Superior en Proyectos de Edificación.

COLABORADORES:

Pedro Górgolas Martin, Arquitecto, Doctor por la Universidad de Sevilla.



MB2I66M096M2Y46

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

Aprobado por Junta de
Gobierno Local, en sesión
celebrada el día 15 de junio
de 2026, al particular 31 del
Orden del Día

El Secretario de la Junta de
Gobierno Local, Primer
Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/06/2026



Introducción

1. **OBJETO.**
2. **ESTRUCTURA Y CONTENIDO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR.**
3. **MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA DEL AVANCE DE ORDENACIÓN Y DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.**

15 Jun 2026

al particular part 31



MB2I66M096M2Y46

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

Aprobado por Junta de
Gobierno Local, en sesión
celebrada el día 15 de junio
de 2026, al particular 31 del
Orden del Día

El Secretario de la Junta de
Gobierno Local, Primer
Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/06/2026



MB2I66M096M2Y46
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2026, al particular 31 del Orden del Día

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/06/2026

OBJETO.

Se formula el presente Plan de Reforma Interior ARI-A-01-JUDERÍA con el objetivo de desarrollar y materializar una actuación de reforma interior prevista en el PGOU vigente incorporando concretos y necesarios ajustes puntuales en su ordenación detallada dentro del marco establecido en la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) para este instrumento de ordenación detallada (el PRI) y que permite mejorar la ordenación detallada con la finalidad de:

- I) Incrementar la calidad e integración urbana-ambiental de una pequeña área del Centro Histórico, actualmente en desuso y que pasará, de forma mayoritaria, a ser destinada a espacios libres públicos, asegurando su permeabilidad para ser disfrutada por la ciudadanía,
- II) Posibilitar que la implantación de la edificabilidad de la actuación sea destinada a la actividad hotelera (compatible con la calificación residencial) que se ajusta más a las características de la parcela resultante, contribuyendo así al desarrollo económico social de la ciudad consolidada y
- III) Promover una ordenación detallada respetuosa con los valores del patrimonio histórico, restituyendo el patio vinculado históricamente a una edificación catalogada.

Además de la concreción de la ordenación urbanística detallada del ámbito, el PRI pretende reconocer como espacio libre privado un patio existente de 144 m², que se encuentra asociado a una edificación catalogada, determinación que no estaba contemplada en la ficha de la actuación de reforma interior y supone un error material. **La capacidad para ajustar la ordenación pormenorizada, vía Plan de Reforma Interior, viene habilitada por la Disposición Transitoria Tercera apartado 3 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante RGLISTA), que permite que en los ámbitos sometidos a actuaciones de reforma interior en el suelo urbano, las determinaciones de ordenación detallada (tanto las potestativas como las preceptivas) establecida en un PGOU vinculado a la ley urbanística anterior (LOUA) puedan ser modificadas por el instrumento propio de esta actuaciones, es decir el Plan de Reforma Interior, siempre que ello no suponga una alteración de los elementos de la ordenación general del PGOU. Los ajustes de la ordenación pormenorizada potestativa también estaban previstos en la propia normativa del Plan General de Ordenación Urbanística en sus artículos 1.1.6 y 2.2.8.**

El presente PRI establece la ordenación detallada del espacio central no edificado de la manzana conformada por Calle Judería, Calle Larga y Calle Tornería, reconociendo el patio privado existente, formalizando una plaza pública para ocio y disfrute de la población, que va a generar nuevos recorridos peatonales entre Calle Judería, hoy, en fondo de saco, y Calle Larga, y posibilitando la construcción de nueva edificación, que genere fachada no solo a la plaza pública sino también a Calle Judería, a modo de pórtico de entrada al nuevo espacio libre público, sellando parte de las medianeras existentes.

Los ajustes propuestos por la ordenación detallada del Plan de Reforma Interior no afectan a las determinaciones de ordenación estructural establecidas por el PGOU de Jerez de la Frontera. En este sentido, no se altera la clasificación de suelo urbano (y la categoría de no consolidado) pues se mantiene el régimen de actuación de transformación urbanística con el carácter de área de reforma interior. No se produce alteración del uso global de la zona en que se integra el ARI A-01-JUDERÍA que el PGOU identifica como uso global “Residencial y otros usos compatibles en Centro Histórico” ni de los sistemas generales, y tampoco suponen modificación de las determinaciones de ordenación pormenorizada preceptiva, relativas a la delimitación del ámbito y a las condiciones de edificación establecidas. No obstante, el PRI incorpora algunas alteraciones en la ordenación pormenorizada, como son el reconocimiento como espacio libre privado del patio asociado a la edificación catalogada (hoy Casa Palacio Maria Luisa), la admisión preferente del uso hospedaje para la edificación resultante, dada su singularidad (uso admisible en la zona de ordenanza atribuida, C1) y el traslado a posiciones colindantes de las plazas de aparcamiento necesarias para el desarrollo del uso pormenorizado, para evitar afecciones sobre el patrimonio arqueológico presente en el ámbito.

Así mismo, se ha previsto que el presente Plan de Reforma Interior sea sometido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, al encontrarse este instrumento de desarrollo en el supuesto establecido por la Disposición final quinta de la LISTA, que modifica la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, señalando en su punto 4 que se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada los planes de reforma interior.

El Plan de Reforma Interior propuesto, tiene por objeto establecer la ordenación detallada del ARI A-01-Judería, en cumplimiento de las determinaciones del PGOU de Jerez de la Frontera, este planeamiento general fue sometido a Estudio de Impacto Ambiental, pero no a Evaluación Ambiental Estratégica. Por consiguiente, en la fase anterior de redacción de los trabajos, se procedió a elaborar el Documento Borrado del Plan (Avance de ordenación) junto con el Documento Ambiental Estratégico (DAE) para la oportuna tramitación de evaluación ambiental estratégica de carácter simplificado. El Documento Borrador del Plan fue aprobado por Resolución de Alcaldía de fecha 17 de octubre de 2023, y remitido, junto con el DAE a la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Cádiz, siendo la solicitud de inicio admitida a trámite mediante Resolución, de 21 de enero de 2024.

Teniendo presente el alcance no sustantivo del ajuste de la ordenación detallada que se propone por el PRI y teniendo presente tanto el pequeño ámbito superficial del ARI como el reducido volumen de edificabilidad previsto, no cabe duda de que la propuesta de ordenación no es susceptible de tener un impacto significativo en el medio ambiente, tal como, finalmente, se ha acreditado en el Documento Ambiental Estratégico elaborado.

Con fecha de 11 de abril de 2024, se emite Informe Ambiental Estratégico, donde se concluye que el Plan de Reforma Interior ARI A-01 Judería no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente. Y mediante Resolución de 17 de abril de 2024, de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Cádiz, publicado en el BOJA número 79, del 24 de abril de 2024, se dio publicidad al Informe Ambiental Estratégico del PRI.

Añadir, que en cumplimiento del artículo 22 del RDL 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, el presente instrumento de desarrollo debe contener una Memoria de Sostenibilidad Económica.



2 /



MB2I66M096M2Y46
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2026, al particular 31 del Orden del Día

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/06/2026

ESTRUCTURA Y CONTENIDO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR.

El presente Plan de Reforma Interior se estructura en base a los siguientes documentos y contenidos, de conformidad con lo establecido en el artículo 62 de la Ley LISTA y de los artículos 85 y 91 del Reglamento General de la LISTA:

- I. **INTRODUCCIÓN, MEMORIAS Y NORMAS URBANISTICAS**, que incluye una parte introductoria, así como, una memoria de información y una de ordenación, con los contenidos que a continuación se detallan:
 - a. **Introducción:** donde se explicita el objeto del Plan de Reforma Interior, el cumplimiento de la evaluación ambiental estratégica y la estructura del documento.
 - b. **Memoria de Información:** en la que se aborda la descripción del contexto urbano (físico y social) en el que se localiza la actuación de transformación urbanística, así como la situación de partida con las parcelas incluidas en su ámbito y su titularidad, los antecedentes de planeamiento y las afecciones urbanísticas de los terrenos en los que se desarrolla el PRI.
 - c. **Memoria Justificativa (de Ordenación):** en la que desarrolla la oportunidad y conveniencia de este Plan, se describen los criterios y objetivos para la ordenación del ámbito, las alternativas de ordenación contempladas, la justificación de la propuesta adoptada y las alteraciones de la ordenación detallada propuestas, las características de las redes infraestructurales y de servicios técnicos, así como su adecuación a los principios generales de ordenación establecidos en la LISTA y en su Reglamento General.
 - d. **Memoria de Gestión y Ejecución:** que contempla un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, una memoria de viabilidad económica en términos de equidistribución de beneficios y cargas y el plan de etapas.
 - e. **Normas Urbanísticas:** donde se regulan las determinaciones del Plan de Reforma Interior, relativas a su vigencia y contenidos, desarrollo, gestión y ejecución y sobre las condiciones particulares de la zona.
- II. **CARTOGRAFÍA DEL PRI**, que incluye, a su vez una colección de planos de información y otro conjunto de planos de ordenación.
- III. **RESUMEN EJECUTIVO**, que contendrá la documentación establecida por la legislación estatal vigente con el objeto de facilitar la participación y consulta de la ciudadanía.

15 Jun 2026

al particular part 31



MB2I66M096M2Y46

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

Aprobado por Junta de
Gobierno Local, en sesión
celebrada el día 15 de junio
de 2026, al particular 31 del
Orden del Día

El Secretario de la Junta de
Gobierno Local, Primer
Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/06/2026

3 /



MB2I66M096M2Y46
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2026, al particular 31 del Orden del Día

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/06/2026

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA DEL AVANCE DE ORDENACIÓN Y DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

Regula el artículo 77 de la LISTA y el artículo 101 del RGLISTA, que será preceptiva la redacción de un Avance en el supuesto de instrumentos de ordenación urbanística que deban someterse a evaluación ambiental estratégica, teniendo la consideración de Documento Borrador del Plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente y que este deberá someterse a consulta pública, con la finalidad de recabar la opinión de la ciudadanía y resto de interesados en participar en su elaboración.

Como ya se ha avanzado en el apartado primero de esta introducción, de conformidad con la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la LISTA, los planes de reforma interior se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada.

En consecuencia y de conformidad con la legislación urbanística vigente, se iniciaron los trabajos de redacción del Plan de Reforma Interior del ARI A-01 Judería, con la elaboración del preceptivo Avance de Ordenación (Documento Borrador del Plan) junto con el Documento Ambiental Estratégico (DAE), necesario, para iniciar la tramitación de evaluación ambiental estratégica de carácter simplificado.

El Avance del Plan de Reforma Interior del Ari A-01 Judería (Documento Borrador del Plan) fue aprobado por Resolución de Alcaldía de fecha 17 de octubre de 2023, disponiéndose la publicación del mismo en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento, así como en la página web y portal de transparencia municipal, ubicado en la sede electrónica del Ayuntamiento.

Del periodo de exposición pública y consulta previas no se han recibidos sugerencias por parte de la ciudadanía y de otros interesados. Igualmente, no se han recibido informes sectoriales de administraciones con intereses en el ámbito objeto de transformación urbanística.

Así mismo el Avance del Plan de Reforma Interior fue remitido, junto con el Documento Ambiental Estratégico a la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Cádiz, siendo la solicitud de inicio admitida a trámite mediante Resolución, de 21 de enero de 2024.

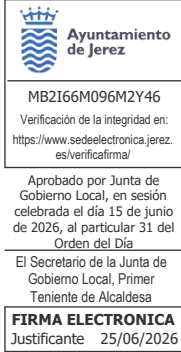
Tras la admisión a trámite, el Documento Ambiental Estratégico y el Borrador del Plan fueron sometidos a consultas de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas por un plazo de 45 días desde su recepción. Las consultas efectuadas han sido las siguientes:

- D.T. de Cultura y Patrimonio Histórico (Cultura)
- D.T. Agricultura, Pesca, Agua y desarrollo rural. Sv. Dominio Público Hidráulico
- AGADEN

- **Ecologistas en Acción (Jerez).**

De las consultas efectuadas solo se ha obtenido respuesta de la D.T. Agricultura, Pesca, Agua y desarrollo rural. Sv. Dominio Público Hidráulico, informando que no existe afección en las competencias en materia del Servicio de DPH y Calidad de Aguas.

Con fecha de 11 de abril de 2024, se emite Informe Ambiental Estratégico, donde se concluye que el Plan de Reforma Interior ARI A-01 Judería no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente. Mediante Resolución, de 17 de abril de 2024, la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Cádiz procedió a dar publicidad al Informe Ambiental Estratégico del PRI (BOJA nº 79, del 24 de abril de 2024).





Memoria informativa

- 1. EL CONTEXTO URBANO DEL ARI-A- 01JUDERÍA: EL ESPACIO FÍSICO Y SOCIAL DEL ÁREA INTRAMUROS DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE JEREZ DE LA FRONTERA.**
- 2. LA SITUACIÓN DE PARTIDA. LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL ARI-A-01-JUDERÍA DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA.**

15 Jun 2026

al particular part 31



MB2I66M096M2Y46

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

Aprobado por Junta de
Gobierno Local, en sesión
celebrada el día 15 de junio
de 2026, al particular 31 del
Orden del Día

El Secretario de la Junta de
Gobierno Local, Primer
Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 25/06/2026



MB2I66M096M2Y46

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

Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2026, al particular 31 del Orden del Día

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/06/2026

MI. 1 /

EL CONTEXTO URBANO DEL ARI-A- 01JUDERÍA: EL ESPACIO FÍSICO Y SOCIAL DEL ÁREA INTRAMUROS DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE JEREZ DE LA FRONTERA.

A la hora de realizar una aproximación a la configuración del espacio físico y socioeconómico del entorno de la ARI-A01-Judería, el punto de partida se encuentra en la dificultad de delimitar la zona de análisis. Esta Área de Reforma Interior se sitúa en el centro de la ciudad, un espacio representativo e identitario en el que se desarrolla una parte importante de la actividad cultural y económica, lo que la sitúa en el núcleo de las dinámicas urbanas. En base a ello, puede considerarse que la transformación resultante tendrá efectos positivos para la totalidad de la población del municipio, que, en diferente medida, también hace uso del centro de la ciudad. Asimismo, esta transformación representa una mejora directa para la población que reside en el centro y lo practica como espacio cotidiano.

Asumiendo que el impacto de los resultados derivados de la consolidación de este espacio urbano tendrá efectos globales, pero especialmente directos en la población del intramuros, se ha considerado oportuno abordar este análisis a partir del estudio de la realidad socioespacial del ámbito intramuros.

1.1. EL ESPACIO FÍSICO DE INTRAMUROS

La configuración espacial del ámbito intramuros es el resultado de la evolución sociohistórica de Jerez. La conformación del núcleo urbano durante el periodo islámico ha marcado profundamente dicha configuración, especialmente a través del trazado de su viario orgánico, que en gran medida se conserva en la actualidad, así como por la propia delimitación del ámbito, constituido, como su nombre indica, por el trazado de la muralla almohade, construida durante los siglos XII y XIII.

Tras la conquista y anexión de la ciudad a la Corona de Castilla, el núcleo urbano se reestructuró en seis collaciones en torno a las antiguas mezquitas, sobre las cuales se levantaron las parroquias de los cuatro evangelistas, la iglesia de San Dionisio y la iglesia de San Salvador. Durante este periodo, Jerez comenzó a experimentar un notable crecimiento económico, basado en un primer momento en la economía agraria, a partir de la cual se desarrolló posteriormente un importante comercio internacional.

Este crecimiento económico tuvo una influencia significativa en la estructura urbana, especialmente con la construcción de grandes palacios, edificios civiles y religiosos durante los siglos XV, XVI y XVII, que llevaron a definir a Jerez como la ciudad de los palacios y los conventos. En estos primeros siglos de desarrollo urbano comenzaron también los primeros crecimientos extramuros, primero en los barrios de San Miguel y Santiago, y posteriormente en San Pedro y la Albarizuela. Aun así, el espacio intramuros mantenía su posición como centro geográfico y simbólico, ya que en él se concentraban el poder político, económico y religioso.

Desde finales del siglo XVIII y durante el siglo XIX, a las grandes obras de arquitectura civil y religiosa se sumaron las bodegas, que se desarrollaron tanto dentro como fuera de la muralla almohade. Estas edificaciones representan la consolidación del vino como principal producto de la ciudad, el cual ya había influido previamente en la configuración de zonas como los barrios de San Marcos y San Mateo, donde, durante el siglo XVI, muchas viviendas residenciales se adaptaron para combinar el uso habitacional con la producción vitivinícola.

El desarrollo de la bodega trajo consigo un nuevo periodo de crecimiento urbano, que se expandió hacia la zona donde se construyó el ferrocarril, conectando la ciudad con el Trocadero (Puerto Real), puerto comercial desde el que se exportaba el vino hacia Inglaterra. Aun así, esto no modificó la configuración del espacio intramuros como núcleo central y representativo de la ciudad.

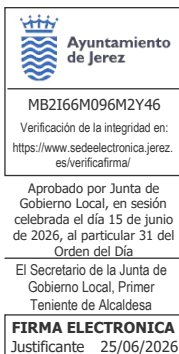
A mediados del siglo XX, a raíz del crecimiento demográfico y la consecuente expansión del núcleo urbano para dar respuesta habitacional a la población, el espacio de intramuros comenzó a perder población. A pesar de la pérdida demográfica, a día de hoy, intramuros sigue manteniéndose como el principal espacio simbólico de la ciudad, no solo por ser el centro de gran parte de la actividad cultural, sino también porque gran parte de la población encuentra su origen familiar en este ámbito.

Intramuros tiene una extensión de 567.179,83 m², distribuidos en un parcelario que presenta una notable variedad de usos. A partir de los datos del catastro y la categorización que hace del parcelario según su uso principal (uso mayoritario de la parcela), se observa que el uso residencial representa el mayor porcentaje, con un 33,88 %. Esta es una característica común de las áreas de suelo urbano, aunque puede señalarse que, en el caso de intramuros, este porcentaje puede resultar algo reducido, especialmente si se compara con otros ámbitos, como el Conjunto Histórico-Artístico de Jerez, en el que el uso residencial alcanza el 43,07 %.

Usos Principales	Porcentaje
Bodega	24,94%
Comercial	2,37%
Equipamiento	12,32%
Espacio libre público	9,85%
Turístico	4,12%
Oficinas	1,40%
Sin Uso	10,52%
Residencial	33,88%
Industrial/nave/almacén	0,61%

El segundo uso mayoritario de este ámbito es consecuencia directa de la ya citada estructura agropecuaria de la ciudad. El 24,94 % del suelo de intramuros está ocupado por instalaciones bodegueras, destacando especialmente los cascos de las bodegas González Byass y las bodegas Fundador, aunque también existen otros cascos de menor tamaño, como las bodegas Tradición. Hay que señalar que este uso se concentra específicamente en los barrios de San Mateo y San Lucas.

En el uso dotacional se observa otra de las influencias sociohistóricas de la ciudad, concretamente el uso religioso. Los equipamientos representan el 12,32 % del suelo de intramuros, destacando los equipamientos religiosos y culturales. Respecto al uso dotacional, hay que señalar que, a pesar de presentar una buena relación de superficie por población, la mayoría de los equipamientos son sistemas generales, lo que deriva en una falta de espacios de encuentro y dinamización de la población local, aunque esto es una característica común en los centros de las ciudades.



Otros usos destacados son de carácter económico, como el terciario y el turístico, que representan el 2,37 % y el 4,12 % del suelo, respectivamente. Al tratar estos usos, es necesario señalar de nuevo que los datos se han construido a partir del uso principal de las parcelas, por lo que no representan la superficie total de suelo destinada a ellos. En el caso del uso terciario, al cruzar los datos del catastro con datos de carácter cualitativo, se observa que este uso tiene una importante incidencia en espacios concretos de intramuros. Hay que destacar, sobre todo, el eje entre la Plaza del Arenal y la Alameda de Cristina, donde se congrega un elevado número de locales comerciales enfocados principalmente en el ocio y la hostelería, aunque también se encuentran algunos comercios como joyerías, tiendas de souvenirs y tiendas de alimentación. En este mismo sector del ámbito, hay que señalar la calle Algarve, también caracterizada por su carácter comercial, teniendo en este caso mayor presencia de locales enfocados en moda y complementos. En contraste con este sector, en zonas como San Mateo, San Marcos o San Juan apenas existe entramado comercial, viéndose este reducido a pequeñas tiendas de alimentación u otros productos de primera necesidad, como farmacias.



Esto mismo sucede con el uso turístico. El 4,12 % señalado hace referencia a parcelas ocupadas por establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos o donde las Viviendas de Uso Turístico (VUT) superan a las viviendas residenciales. Para dimensionar el peso de este uso en intramuros, resulta interesante recurrir a los datos aportados por el *Diagnóstico Integral del Plan Jerez Centro 2023–2031*, que analiza la distribución espacial de los diferentes tipos de alojamientos turísticos con datos de diciembre de 2024. El documento señala que, a esta fecha, en Jerez había registrados 40 hoteles, 32 apartamentos turísticos y 1.199 VUT. En el ámbito de intramuros se encuentran 8 hoteles, de los cuales 2 se sitúan en la manzana del ARI_A01_Judería (Hotel Casa Palacio María Luisa y Hotel Palacio Garvey), 10 apartamentos turísticos y 315 VUT.

Respecto a los datos de diciembre de 2024, se observa un marcado aumento en el número de VUT registradas, alcanzando actualmente las 1.443, lo que permite presumir que la incidencia de estos alojamientos en intramuros también habrá aumentado. En cuanto a la distribución de los alojamientos turísticos en el ámbito, se localizan mayoritariamente en los barrios de San Marcos y San Mateo, aunque existe presencia en todos los sectores.

La importante presencia de espacios comerciales, de ocio y turísticos en intramuros responde, de nuevo, al histórico papel del ámbito como espacio central de la ciudad. Parte de este papel viene definido por la presencia de diferentes equipamientos administrativos y de los principales equipamientos religiosos, lo que convierte al centro en el escenario principal de diversas festividades como la Semana Santa o las Zambombas, que no solo lo posicionan como referente para la población local, sino también para el turismo.

Este carácter de espacio central está igualmente vinculado al valor patrimonial del ámbito. En intramuros, el Catálogo del PGOU de 2009 establece la protección de 1.266 bienes inmuebles, entre los que destacan los 26 elementos registrados como Bienes de Interés Cultural (BIC), como la iglesia de San Mateo, el Palacio de Camporreal, el Palacio de Bertemati o la propia muralla almohade. Los inmuebles protegidos no se limitan a iglesias y casas palaciegas; también se incluyen muchas viviendas populares de distintas tipologías y estilos. En el marco de este trabajo, resulta interesante destacar que varios de los edificios situados en la manzana de la ARI_A01_Judería cuentan con protección, como los inmuebles que albergan los hoteles Casa Palacio María Luisa y Palacio Garvey, o la muralla.

No obstante, esta condición histórica y patrimonial de intramuros también implica un contrapunto para la evolución del entorno urbano. Como ya se ha señalado, la expansión del núcleo urbano a partir de la segunda mitad del siglo XX supuso una notable pérdida poblacional en el ámbito. Aunque esto será tratado en el análisis socioeconómico, es importante mencionarlo

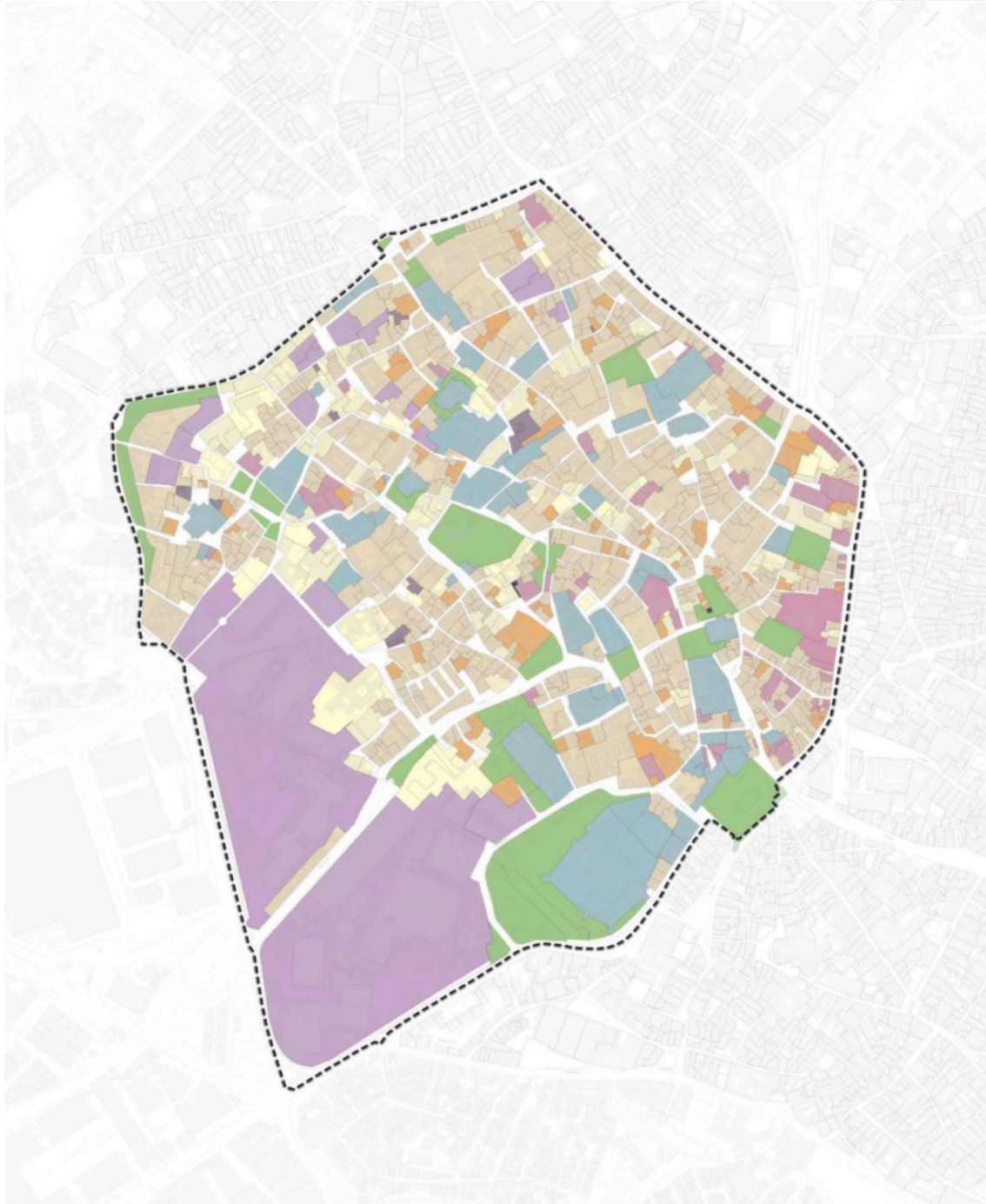
 Ayuntamiento de Jerez

MB2I66M096M2Y46
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>













Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2026, al particular 31 del Orden del Día

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/06/2026



Usos Principales

- | | | |
|---|---|--|
|  Apartamento turístico |  Espacio libre público |  Oficinas |
|  Bodega |  Hotelero |  Residencial |
|  Comercial |  Industrial/nave/almacén |  Sin uso |
|  Equipamiento |  Infraestructura urbana |  Viviendas de uso turístico |

aquí, ya que ha influido en la condición física de intramuros. La despoblación acarrió un paulatino proceso de degradación del parcelario, que deterioró de forma significativa el paisaje urbano.

Para analizar esta situación resulta útil recurrir a los datos del *Diagnóstico Intramuros* realizado en 2014 y compararlos con datos recientes. Como punto de partida, es relevante señalar el dato de ocupación del parcelario residencial en 2014, cuando el documento indicaba que el 79,81 % del parcelario estaba desocupado o infrautilizado, lo que representa un porcentaje muy elevado. Este despoblamiento se traducía en que solo el 54,40 % del parcelario se encontraba en buen estado de conservación, mientras que el 27,70 % estaba en estado regular y el 17,90 % en estado deficiente, muy deficiente o ruina. Estos datos reflejan una situación de notable declive del parcelario y, por tanto, del paisaje urbano, que puede explicarse con otro dato del documento: en 2014, el 49,57 % del parcelario de intramuros no había sido intervenido en los últimos 30 años, es decir, desde los años ochenta, momento en que se consolidó el despoblamiento del ámbito.

En comparación, el *Diagnóstico Integral del Plan Jerez 2024–2031* ofrece un análisis interesante del estado actual del parcelario y la edificación. Este documento analiza en detalle la evolución urbana del Conjunto Histórico entre 2020 y enero de 2025, tomando como indicador la recuperación de parcelas abandonadas. Como dato de partida, intramuros cuenta con 946 parcelas. En el año 2020 se contabilizaban 182 parcelas abandonadas (19,24 % del total), mientras que a principios de 2025 se registraban 102, lo que supone una reducción cercana al 10 % del parcelario abandonado, al pasar del 19,24 % al 10,78 %.

Otro dato relevante del diagnóstico es el número de licencias de obra concedidas (Obra Mayor, Obra Mayor y Reforma, y Obra Menor) entre 2020 y 2024 para inmuebles situados en intramuros. En total, se registraron 100 licencias, lo que indica que, además de las 80 parcelas abandonadas recuperadas en este periodo, se han mejorado sustancialmente otras 20 más. Estos datos reflejan un notable proceso de recuperación del ámbito de intramuros, que ha dado lugar a una situación muy diferente de la descrita en el diagnóstico de 2014.

El impulso de este proceso puede atribuirse a dos factores interrelacionados. El primero es el proceso de reurbanización iniciado en intramuros desde 2017, con actuaciones destacadas como la recuperación de la plaza de Belén, el eje del Arroyo, la calle Juana de Dios Lacoste o el eje Santiago–Sevilla. Estas transformaciones, además de mejorar las condiciones de habitabilidad para la población local y residente en intramuros, también buscan mejorar el paisaje urbano como estrategia de atracción turística, lo que conduce al segundo impulso: la irrupción y desarrollo, desde 2016, de apartamentos turísticos y VUT, que ha supuesto un importante motor de transformación del parcelario, pasando este de uso residencial a terciario (aunque urbanísticamente, las VUT se consideran uso residencial).

El análisis de la condición física del espacio de intramuros concluye con el estudio de los espacios libres. Este aspecto puede abordarse desde diferentes perspectivas, ya sea como meros espacios residuales entre construcciones, o como espacios con funcionalidad urbana. En este análisis se opta por la segunda perspectiva, entendiéndolos como espacios multifuncionales con capacidad para aportar beneficios económicos, ambientales y sociales a la ciudad.

En primer lugar, es necesario conocer la superficie de espacios libres calificados por el PGOU en el ámbito y su nivel de desarrollo. En este caso, todos los espacios calificados cumplen con la función otorgada, sumando una superficie de 55.879,25 m², lo que representa el 9,85 % de la superficie total del suelo de intramuros. A partir de esta cifra, se puede calcular la ratio de espacios libres por habitante: 11,65 m² por persona. En base a ello, puede afirmarse que el ámbito cuenta con una superficie suficiente de espacios libres. En este punto, resulta útil complementar



el análisis con una perspectiva cualitativa, ya que esta permite valorar la funcionalidad real de estos espacios, así como su impacto en la vida cotidiana de intramuros.

La distribución de los espacios libres en el ámbito presenta un patrón desigual, concentrándose estos mayoritariamente en el entorno de la Catedral, en el que destaca la Alameda Vieja, uno de los espacios libres históricos de la ciudad. Fue construida a finales del siglo XVIII sobre el foso del Alcázar, constituyéndose como un paseo de recreo. Actualmente, además de por su extensión, también se caracteriza por ser uno de los espacios libres mejor configurados de intramuros, ya que presenta un notable arbolado, que le aporta un importante valor ambiental.

Frente a la Alameda Vieja, el resto de los espacios libres del ámbito se caracterizan por ser plazas duras con escaso arbolado. Este tipo de urbanización convierte a muchos de estos espacios en vacíos urbanos durante gran parte del año, ya que la falta de arbolado y de materiales permeables los configura como islas de calor. El reducto de la Catedral y la plaza Belén responden actualmente a este modelo. Es especialmente llamativo el caso de esta última, que, a pesar de haber sido sometida a diferentes procesos de reurbanización para mejorar su sombreado y permeabilidad, sigue siendo una plaza dura en la que las altas temperaturas de los meses estivales dificultan incluso el tránsito por la misma.

Otra problemática que se observa en el espacio público de intramuros es la paulatina privatización del espacio, que se está dando a partir de la expansión de las terrazas de diferentes negocios de hostelería. En ese sentido, los ejemplos más notables son la plaza de la Yerba y la plaza Plateros, dos plazas duras con cierto nivel de vegetación, que están casi completamente ocupadas por terrazas, lo que impide en gran medida el desarrollo de usos alternativos. Esto mismo puede señalarse en la plaza del Progreso y la plaza del Banco, aunque la instalación de terrazas no es tan notable en esta última.

A modo de conclusión al respecto, se puede señalar que, a pesar de que la ratio de espacios libres por persona en el ámbito de intramuros resulta superior al mínimo estimado por la LISTA, la configuración actual de estos espacios dificulta en cierta medida su uso. Como se ha señalado antes, esto tiene consecuencias sociales, económicas y ambientales.

En el aspecto ambiental, deben considerarse los espacios libres como elementos esenciales en la reducción del impacto ambiental de las ciudades. Para ello, es necesario que se doten de vegetación que mejore la absorción de CO₂ y reduzca la isla de calor urbana. Esta mejora ambiental de los espacios implicará, además, una mejora en sus condiciones de uso, especialmente en Jerez, donde se alcanzan altas temperaturas durante el periodo estival.

En el aspecto social, los espacios libres pueden entenderse como equipamientos al aire libre, en los que el encuentro y la sociabilidad se configuren como acción principal. La mejora ambiental y la función económica de los espacios libres deben pensarse como factores que fomenten el encuentro, teniendo como objetivo principal la garantía de accesibilidad universal y la multifuncionalidad.

1.2. EL ESPACIO SOCIAL DE INTRAMUROS.

Una vez realizada la aproximación al espacio físico de intramuros, es necesario abordar su configuración social. Esto debe entenderse como un análisis global del ámbito, en el que lo físico y lo social no pueden entenderse por separado, ya que ambas categorías influyen mutuamente.

Para realizar la aproximación a esta realidad se ha recurrido a diferentes datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística y por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

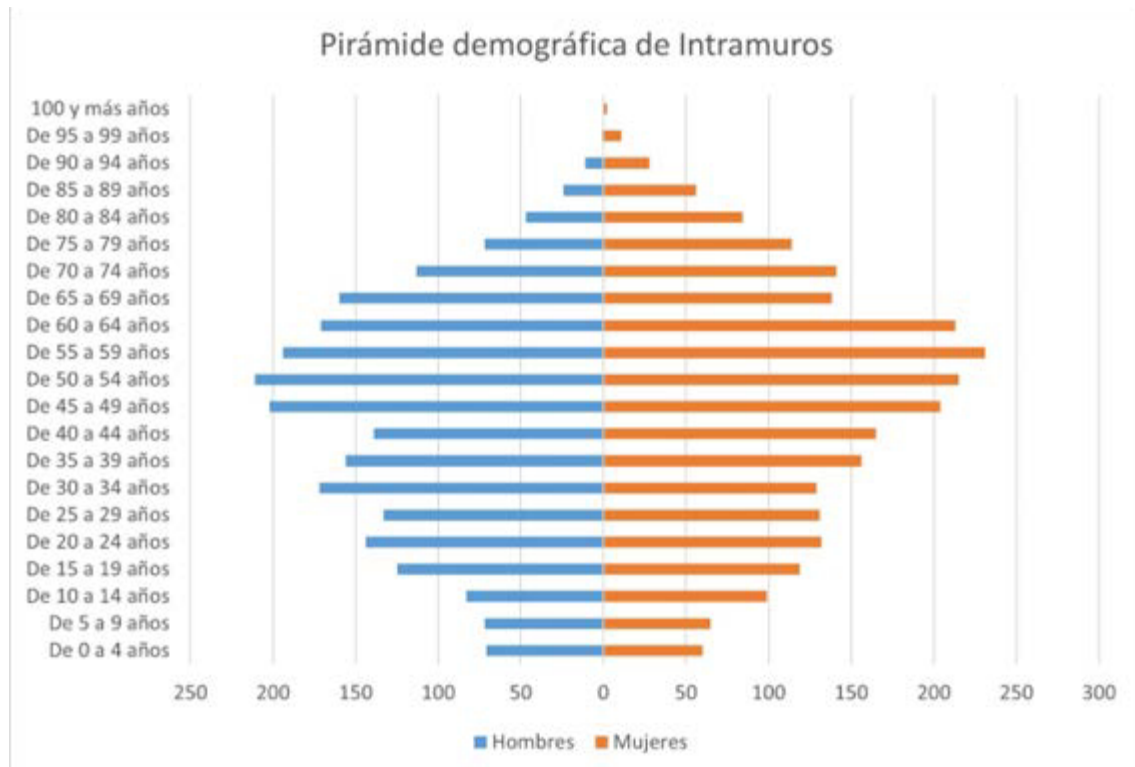


A 1 de enero de 2024, la población de intramuros era de 4.794 habitantes, de los cuales el 48 % se registran como hombres y el 52 % como mujeres. Esta población representa el 2,49 % de la población total de la ciudad de Jerez.

Para conocer la estructura de la población por edades, se ha recurrido a la pirámide demográfica del ámbito, construida con los datos del INE de 2024. La pirámide presenta la estructura demográfica propia de los países desarrollados, caracterizada por un patrón regresivo, en el que las zonas superiores albergan más población que las inferiores. La población de 65 años o más representa el 20,90 % del total del ámbito. Es necesario señalar que, en las cohortes de edad superiores, el número de mujeres es notablemente superior al de hombres; esto puede dar lugar a potenciales situaciones de soledad involuntaria y/o dependencia. Además, el elevado porcentaje de esta población requiere una adaptación del espacio de intramuros a sus necesidades específicas, como la accesibilidad universal al parque edificatorio y al espacio público.

La población de entre 15 y 64 años es el grupo mayoritario, representando el 69,71 % de la población del ámbito. Dentro de este grupo pueden señalarse dos coyunturas demográficas diferenciadas. La primera corresponde a las cohortes de población entre 55 y 45 años, que incluye a hombres y mujeres nacidos durante la época del *baby boom*, un periodo de crecimiento demográfico en el contexto de expansión económica experimentado en los países occidentales desde finales de los años cincuenta hasta mediados de los años setenta del siglo pasado. Frente a este grupo, la población de las cohortes entre 15 y 44 años ya refleja el cambio en las tendencias demográficas, caracterizado por la reducción de la natalidad.

El último grupo, compuesto por menores de 14 años, supone el 9,39 % de la población del ámbito. Estas cohortes se caracterizan por una natalidad muy reducida.



Pirámide demográfica de Intramuros.

Esto representa que la población de intramuros está notablemente envejecida, lo cual se observa también en el índice de envejecimiento, que en intramuros es de 222 puntos. Este índice


Ayuntamiento de Jerez
 MB2I66M096M2Y46
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
 Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2026, al particular 31 del Orden del Día
 El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa
FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 25/06/2026

indica que, por cada 100 personas menores de 15 años, hay 222 personas de 65 años o más. Al comparar este indicador con el de la ciudad, se observa una marcada diferencia, ya que el índice de Jerez es de 100 puntos, lo que señala de forma específica al ámbito de intramuros como un espacio envejecido en el contexto general de la ciudad.

En cuanto al lugar de origen de la población, el 68,71 % son personas nacidas en Jerez, el 20,84 % en diferentes ciudades de España y el 9,95 % en el extranjero. En relación con el resto de la ciudad, intramuros presenta un porcentaje de población inmigrante superior, ya que en el conjunto de Jerez este se sitúa en el 6,27 %, lo que posiciona a intramuros como un espacio con elevada presencia de población de origen extranjero.

Es interesante profundizar en el análisis del país de origen de esta población, ya que puede reflejar diferentes motivaciones migratorias y realidades socioeconómicas. Por un lado, se identifica el modelo de migración conocido como *lifestyle migration*, practicado en términos generales por ciudadanos de países con economías desarrolladas. Este modelo tiene como motivaciones el traslado a zonas con mejor clima, ritmos de vida más relajados, una cultura local interesante y servicios accesibles para extranjeros. Por otro lado, se encuentra la migración orientada a la mejora de las condiciones sociolaborales, practicada por personas procedentes de países con economías subdesarrolladas o periféricas, que suelen enfrentar situaciones económicas más precarias.

A partir de datos estadísticos del INE, se puede aproximar esta realidad: el 11,90 % de la población nacida en el extranjero en el sector es originaria de Inglaterra y Francia, por lo que podría responder al modelo de *lifestyle migration*. Frente a esto, el 40,67 % procede de países sudamericanos, el 19,54 % de países africanos y el 5,51 % de países asiáticos. En estos casos, la motivación migratoria se correspondería con la búsqueda de mejores condiciones sociolaborales. Aun así, ante la falta de datos cualitativos que profundicen en esta realidad, el presente análisis no puede considerarse más que una aproximación teórica.

Por último, en lo relativo a la población, resulta interesante abordar la evolución poblacional del ámbito. Ya se ha señalado en el epígrafe anterior que, desde mediados del siglo XX, con el desarrollo urbano de la ciudad más allá de su casco histórico, el ámbito de intramuros comenzó a perder población en favor de otras zonas con mejores condiciones y servicios. De hecho, resulta llamativo que, conforme la población de intramuros descendía, la población general de la ciudad aumentaba.

En 1960, la población de intramuros era de 13.813 personas. A partir de ese momento, comenzó un proceso de pérdida poblacional que, con el tiempo, derivó en un estancamiento demográfico. En 1970, la población se redujo a 9.783 personas, lo que supone una pérdida de 4.030 habitantes. Esta tendencia continuó en 1981, cuando la cifra descendió a 6.261 personas, acumulando una pérdida total de 7.552 habitantes en un período de veinte años, que puede considerarse como la primera etapa de evolución demográfica. En las dos décadas siguientes, la población descendió a 5.111 personas en 2001, una reducción de 1.150 habitantes. Este fue el último descenso significativo, ya que desde entonces hasta la actualidad, la población ha mostrado un estancamiento, oscilando entre los 5.111 y los 4.794 habitantes actuales.

Para abordar la condición socioeconómica del ámbito, se han utilizado datos sobre población desocupada y empleo según categorías laborales. Estos datos permiten realizar una aproximación sencilla, que ofrece una visión general interesante, ya que no solo describe la situación sociolaboral, sino que también permite construir una idea sobre el nivel de estudios de la población, dos factores estrechamente relacionados. En este caso, el análisis se aborda con una visión transversal de género, ya que la situación sociolaboral está directamente relacionada con la distribución de las rentas y la capacidad de consumo.



Los últimos datos publicados por el INE a este respecto son del año 2023. En intramuros, el 13,49 % de la población mayor de 16 años está desempleada. Este porcentaje es superior al de la ciudad, que se sitúa en el 7,28 %, señalando una situación laboral más desfavorable en intramuros respecto al conjunto urbano. Estos porcentajes pueden parecer reducidos en comparación con la tasa de paro registrado en Jerez, que en 2023 era del 26,62 %, por lo que es necesario señalar que la tasa de paro del INE difiere de la del SEPE. La primera se basa en los resultados de la Encuesta de Población Activa (EPA), elaborada con criterios internacionales, que ofrece una visión representativa del mercado laboral incluyendo a quienes buscan trabajo activamente. En cambio, el paro registrado por el SEPE se basa en datos administrativos de personas inscritas en sus oficinas, siendo útil para la gestión, pero no para una radiografía completa del desempleo.

Es importante señalar que el porcentaje de mujeres desempleadas (16,06 %) es superior al de los hombres (10,62 %), lo que indica una desigualdad en el acceso al mercado laboral, mediada por factores como la sexualización de ciertos sectores económicos o la carga de trabajo de cuidados que, en general, recae en las mujeres dentro del entorno familiar.

En cuanto a los contratos registrados según la categoría sociolaboral, en intramuros el 41,57 % de los contratos corresponden a profesionales de nivel medio o alto, el 44,07 % a profesionales de nivel bajo, el 8,64 % a ocupaciones elementales y el 5,72 % no consta. Esto refleja una situación sociolaboral contrastada entre profesionales de nivel alto/medio y bajo, lo que se traduce en un elevado porcentaje de población con estudios medios y superiores en el ámbito. En cuanto a la distribución por sexos, resulta llamativo que haya un porcentaje ligeramente superior de mujeres con contratos de máximo nivel (42,80 %) frente al 40,51 % en hombres.

Relación de contratos por categoría	Total	Hombres	Mujeres
Directores/gerentes y profesionales/técnicos de nivel medio o alto	41,57%	40,51%	42,80%
Trabajadores cualificados y oficiales/operarios de nivel bajo	44,07%	45,84%	42,03%
Ocupaciones elementales	8,64%	8,66%	8,61%
No consta	5,72%	4,99%	6,56%

En comparación con los datos de la ciudad, intramuros presenta un porcentaje mayor de personas con contratos de alto nivel, lo que a su vez se traduce en un porcentaje menor de contratos de nivel medio y bajo, lo cual constituye un indicador positivo del ámbito frente al conjunto urbano.

Respecto a las condiciones sociolaborales de intramuros, aunque presenta un porcentaje superior de personas desempleadas respecto al resto de la ciudad, también registra un porcentaje más elevado de contratos de alto nivel.

Como ya se ha señalado, de las condiciones sociolaborales deriva la distribución de la renta y la capacidad de consumo de la población. En este caso, los datos corresponden al año 2022, último publicado por el INE en el Atlas de distribución de la renta. La renta neta media personal en el ámbito de intramuros era de 12.176 €, lo que la sitúa por encima de la media de la ciudad, que era de 11.531 €. Esta diferencia refleja el mayor porcentaje de contratos de alto nivel registrado en el ámbito de estudio.

Para conocer la realidad total de la capacidad económica de la población de la zona, es necesario contrastar la renta neta media personal con otros datos, como el índice GINI y el porcentaje de población con ingresos por unidad de consumo inferiores a 10.000 €.



El índice GINI resulta un indicador muy útil, ya que mide la desigualdad en la distribución de la renta a partir de la curva de Lorenz, ofreciendo una escala porcentual entre 0 y 100. Cuanto más cercano al 100 sea el valor, mayor es la desigualdad en la distribución de la renta en un territorio. El INE ofrece este parámetro calculado a partir de la renta neta media personal. En intramuros, el indicador en 2022 era de 34,98 puntos, lo que señala un notable grado de desigualdad en la distribución de la renta en la zona. En comparación con el resto de la ciudad, la desigualdad es levemente más acentuada, ya que el indicador local es de 31,3 puntos.

El porcentaje de población con ingresos por unidad de consumo inferiores a 10.000 € sirve, a su vez, para escenificar esta desigualdad económica. Este dato permite conocer el porcentaje de población que se sitúa por debajo del umbral de riesgo de pobreza, que, en lo relativo a las personas según su capacidad de consumo, la Encuesta de Condiciones de Vida realizada por el INE en 2022 establece en 10.088 € anuales. En intramuros, el 29,38 % de la población tiene una capacidad de consumo inferior a 10.000 €, por lo que estadísticamente se sitúa por debajo del umbral de pobreza. Este dato refleja un porcentaje elevado, que corrobora la desigualdad señalada por el índice GINI.

El INE ofrece este dato desgregado por sexo, lo que permite visualizar con mayor precisión la distribución desigual del acceso al mercado laboral y de los contratos por categoría laboral y género. Los datos señalan que el 28,86 % de los hombres se encuentran bajo el umbral estadístico de pobreza, frente al 29,92 % de las mujeres.

1.3. SÍNTESIS SOCIOESPACIAL.

A modo de síntesis de este epígrafe es necesario abordar de forma conjunta la configuración física y social del espacio de intramuros. Como se ha visto, el ámbito de estudio está experimentando un proceso de reforma física tras una larga situación de deterioro, en el que se pueden señalar hitos como la urbanización de la plaza de Belén en el año 2017, los procesos de peatonalización de diversos ejes y las consecuentes reformas y rehabilitaciones del parque edificatorio.

Este proceso de reforma no está teniendo efectos sobre la estructura demográfica del ámbito, que como se ha visto presenta unos notables niveles de estancamiento demográfico y envejecimiento, que en ningún momento reflejan la llegada de nueva población al ámbito. Esto puede relacionarse con dos planteamientos señalados durante el análisis, que a su vez están íntegramente entrelazados. El primero, es el peso que tiene el sector turístico el proceso de reforma, el cual queda reflejado notoriamente en la recuperación de parcelas para su uso como Apartamentos Turísticos o Viviendas de Uso Turístico, lo que lleva al alza a los precios de mercado de la vivienda en la zona y dificulta su acceso. El segundo, es la dificultad de acceso a diferentes servicios que presenta el ámbito, desde equipamientos, a servicios básicos como el comercio, o la falta de espacios libres con una urbanización adecuada para poder ser practicados.



MB2I66M096M2Y46
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2026, al particular 31 del Orden del Día

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/06/2026

MI. 2 /

LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL ARI-A-01-JUDERÍA DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA.



MB2I66M096M2Y46

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

Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2026, al particular 31 del Orden del Día

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/06/2026



Localización del ARI A-01-JUDERÍA en el Conjunto Histórico de Jerez de la Frontera.

El Área de Reforma Interior ARI A-01-JUDERIA, delimitada por la Revisión-Adaptación del PGOU de Jerez de la Frontera (aprobado definitivamente por Resolución de 17 de abril de 2009 del Excmo. Sr, Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio publicada en BOJA número 127 de 2 de julio de 2009), se localiza dentro del Conjunto Histórico de Jerez de la Frontera, en la zona que fue la Judería de la ciudad. Este ámbito de suelo urbano no consolidado forma parte del interior de la manzana conformada por la Calle Larga, Calle Tornería, Calle Eguilaz y Calle Judería. La Calle Judería, se adentra en la manzana edificada en fondo de saco y se constituye en

la vía pública que da acceso al ámbito objeto de reforma interior. Este ámbito tiene además la singularidad que se comunica a través de un pasaje peatonal con la Calle Larga.

En la actualidad, los terrenos incluidos en la delimitación del área de reforma interior están formados por dos parcelas, delimitándose como suelo público asociado un tramo de vía pública de la Calle Judería (con una superficie de 223 m²).

La primera parcela es de titularidad del Ayuntamiento adquirida por cesión gratuita anticipada de parte de la reserva de espacios libres prevista en el Área de Reforma Interior propuesta, en este ámbito, en el PGOU de 1995; tiene con una superficie de 645 m² y está constituido por el patio más el jardín que históricamente estaba asociado a la finca de Calle Tornería 22 (antiguo Casino Jerezano), y en consecuencia no da frente a vía o espacio público. Y la otra parcela, de 971 m² es de titularidad de Novosinda SL (cuya representación legal la ostenta la misma persona que tiene la representación de KAIZEN HOTELES S.L.); esta segunda parcela, la constituyen los terrenos que en su día estuvieron edificados y que conformaban la fachada de la Calle Judería, así como los espacios libres interiores de la manzana, que hoy, se encuentran asociados al inmueble de Calle Tornería 24 y se comunican a través de un pasaje con la Calle Larga.

La parcela asociada al inmueble de Calle Tornería 22, presenta dos zonas diferenciadas, con dos cotas de altura: el patio asociado al inmueble de Calle Tornería 22, hoy Hotel Casa Palacio María Luisa, y la zona libre restante a cota de Calle Judería, caracterizado por la imponente presencia de un árbol, de especie Jacaranda de grandes dimensiones. La parcela asociada al inmueble de Calle Tornería 24, hoy Hotel Palacio Garvey, presenta frente a Calle Judería, hoy sin edificación, se adentra al interior de la manzana descendiendo de cota, posibilita la contemplación del frente de la antigua muralla de la ciudad, y a través de una arcada, que desciende a cotas más bajas, permite la comunicación con la Calle Larga, por debajo de la edificación de Calle Larga nº69.



Imagen aérea del ámbito del ARI A-01-JUDERÍA.



Los datos catastrales de las parcelas son los siguientes:

- Parcela con referencia 5940028QA5654B0001PO, espacio libre interior sin edificar asociado al inmueble de Calle Tornería 22, con una superficie de 645 m2. Titularidad del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.
- Parcela con referencia 5940027QA5654B0001QO, formada por espacio libre de manzana y zonas que en su día estuvieron edificadas en el frente de Calle Judería, con una superficie de 971 m2. Titularidad de Novosinda SL



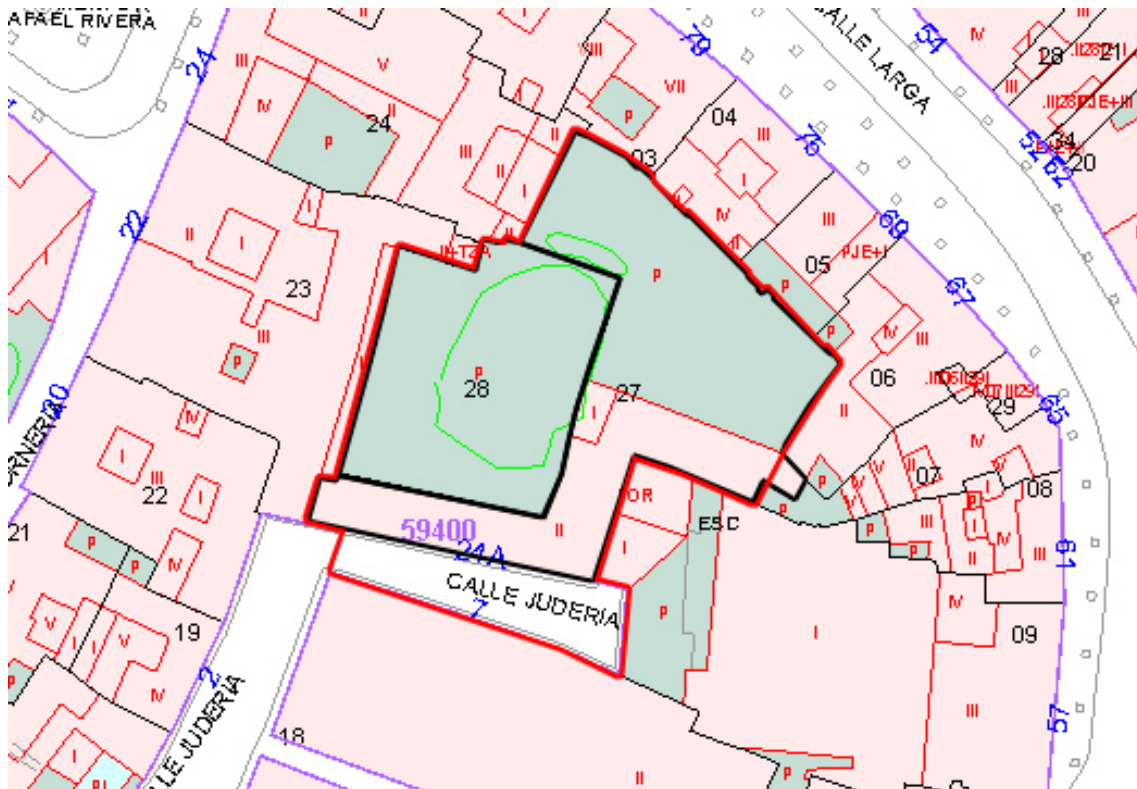
Ayuntamiento de Jerez

MB2I66M096M2Y46
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2026, al particular 31 del Orden del Día

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 25/06/2026

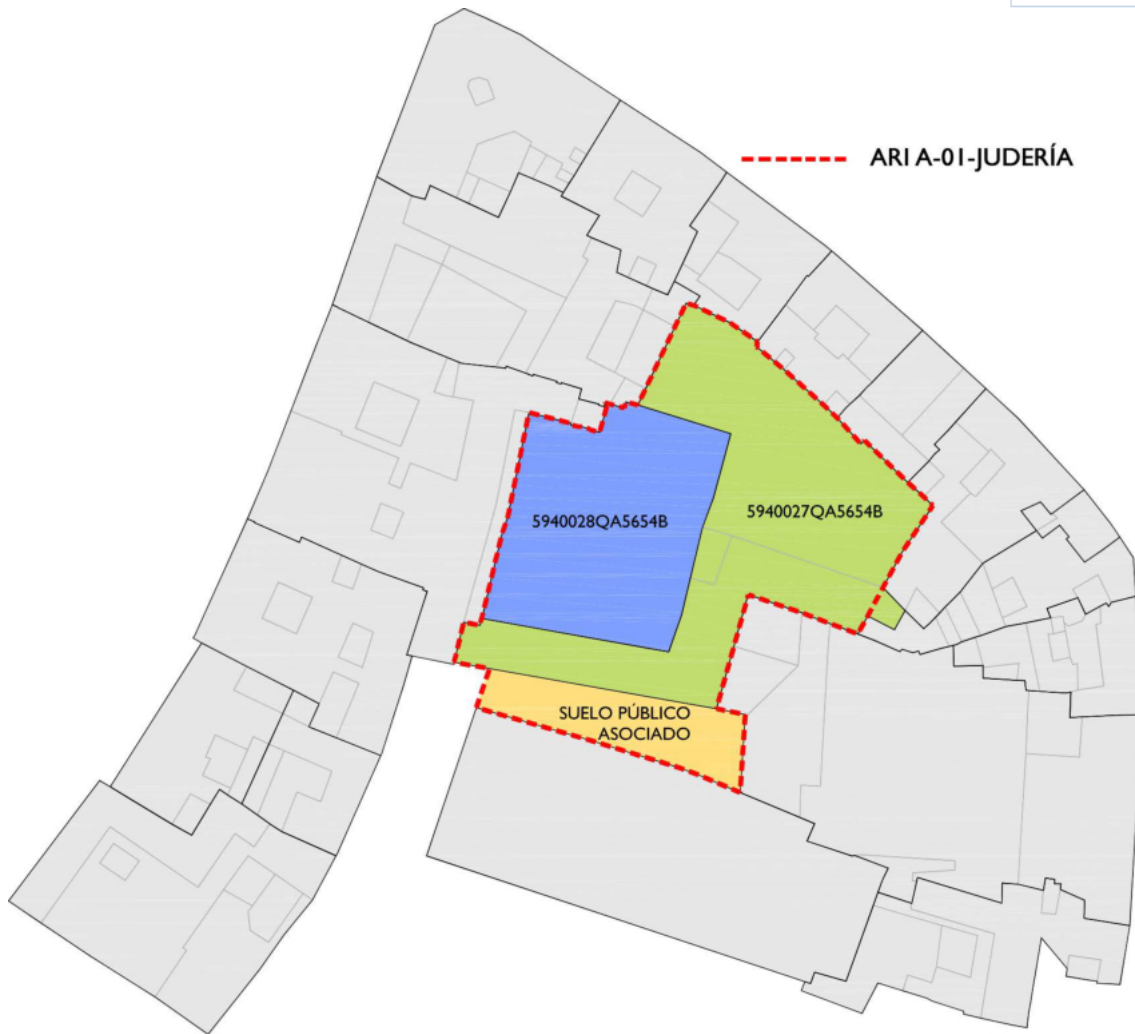


Parcelas catastrales del ámbito ARI A-01-JUDERÍA.

Los espacios interiores de la manzana son coincidentes con las dos parcelas catastrales 5940027 y 5940028, a excepción de una pequeña zona en la medianera este, que está claramente incorporada en la finca colindante. El espacio público viario (Calle Judería), delimitado como suelo público asociado, presenta una superficie de 223 m2.

Estos espacios interiores de manzana, no edificados, con una superficie del entorno de 1.800 m2, con capacidad de interconectar la Calle Judería con Calle Larga, suponen una oportunidad para generar un nuevo espacio público para la ciudad. Es por ello que **el Plan General de Jerez de la Frontera delimita un ámbito de suelo urbano no consolidado con la finalidad de recuperar para el sistema de espacios públicos de la ciudad el espacio interior de esta manzana.**

El PGOU de Jerez de la Frontera delimita un área de reforma interior, que incluye el espacio libre asociado al inmueble de Calle Tornería 22 (que hoy día se encuentra segregado en parcela independiente), la parcela que da frente a la Calle Judería y que engloba el resto de los espacios libres interiores de la manzana.



 Ayuntamiento de Jerez

MB2I66M096M2Y46
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2026, al particular 31 del Orden del Día

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/06/2026

Según la Memoria General del PGOU, el área de reforma interior del Conjunto Histórico Artístico ARI A-01-JUDERÍA, tiene como objetivo principal,

“... la recuperación como público de un vacío interior de manzana, resolviendo la comunicación entre las calles Judería y Larga. y formalizar el espacio libre,, y abrir el espacio en su totalidad a la calle Judería que hoy presenta el aspecto de callejón sin salida.....”

Las determinaciones de ordenación para este ámbito de suelo urbano no consolidado, quedan recogidas en los planos de ordenación completa pormenorizada F14 y F15, y en la ficha urbanística de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Ayuntamiento de Jerez

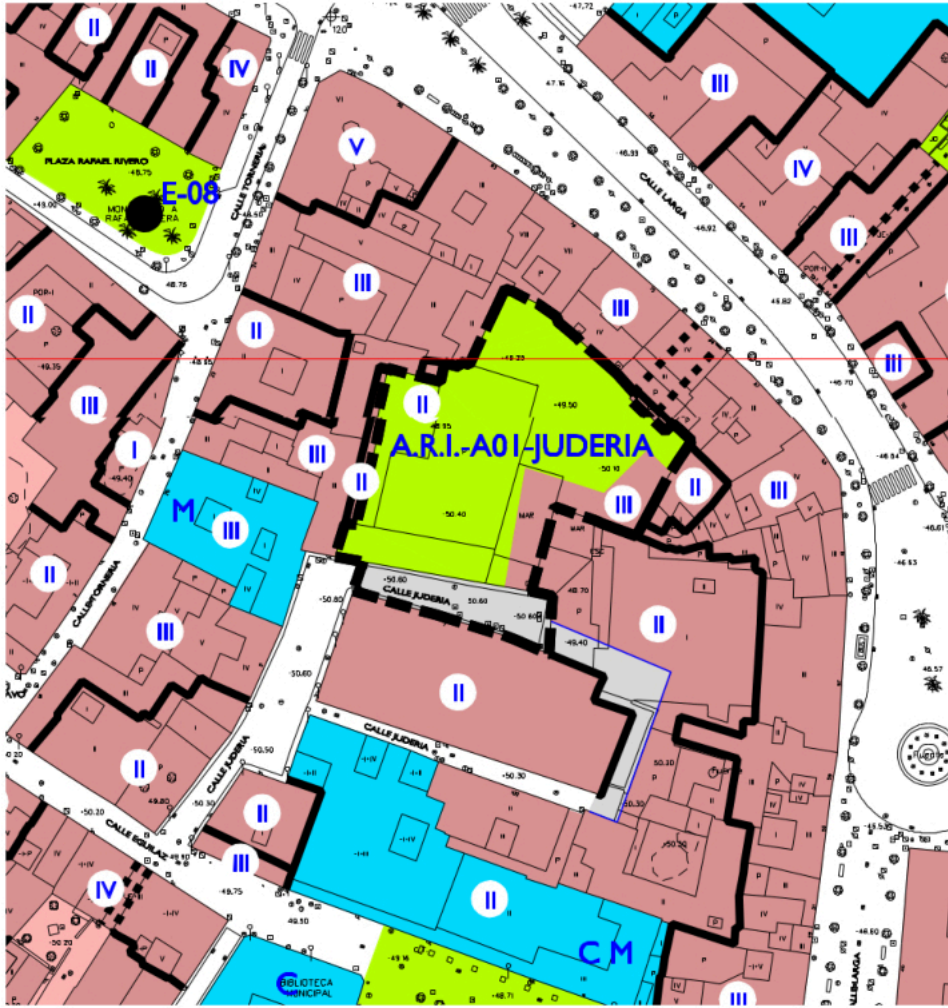
MB2I66M096M2Y46

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

Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2026, al particular 31 del Orden del Día

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 25/06/2026



SUELO URBANO:

- RESIDENCIAL Y OTROS USOS COMPATIBLES EN CENTRO HISTORICO
- RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA TRADICIONAL
- C1 ALINEADA A FACHADA
C2 RETRANQUEO A FACHADA < 3
C3 OTROS
- RESIDENCIAL UNIFAMILIARES EN HILERA
- D1 NUEVOS CRECIMIENTOS
D2 NUEVOS CRECIMIENTOS PEDANIAS
D3 OTROS
- RESIDENCIAL UNIFAMILIARES AISLADAS Y PAREADAS
- E1 AISLADA P. MIN. 500 / PAREADA P. MIN. 250
- E2 AISLADA P. MIN. 800 / PAREADA P. MIN. 500
- E3 AISLADA P. MINIMA 1200

- RESIDENCIAL EDIFICIO DE VIVIENDAS
- F1 ENTRE MEDIANERAS
- F2 AISLADO
- F3 OTROS
- ACTIVIDAD ECONOMICA
- G1 ENTRE MEDIANERAS
- G2 AISLADA EN PARCELA
- G3 BODEGA TRADICIONAL
- G4 EN ALTURA Y TERCERARIO
- G5 GRAN SUPERFICIE COMERCIAL
- G6 INDUSTRIA SINGULAR
- G7 ESTACIONES DE SERVICIO
- ESPACIO NO EDIFICADO INTERIOR DE MANZANA
- EQUIPAMIENTO PUBLICO
- EQUIPAMIENTO PRIVADO
- ESPACIO LIBRE PUBLICO

- DELIMITACION DE SUELO URBANO
- DELIMITACION DE CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO
- LIMITE ZONA AFECTACION CARRETERAS RICE (ART. 7.3.3 NNUU)
- LIMITE EDIFICACION CARRETERAS RICE (ART. 7.3.3 NNUU)
- DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE (DPMT)
- LINEA DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO (DPMT)
- LINEA DE LIMITE DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION (DPMT)
- DELIMITACION FIGURAS DE PLANEAMIENTO
- CAMBIO DE ALTURA
- ALINEACION DE PLANTA BAJA O PASAJE PUBLICO

- ALINEACION INTERIOR RETRANQUEO OBLIGATORIO DE NUEVA PLANTA
 - ALINEACION EXTERIOR DE NUEVA PLANTA
 - LINEA DE RETRANQUEO MINIMO DE NUEVA PLANTA
 - ALTURA MAXIMA
 - EDIFICIO CATALOGADO FUERA DEL CONJUNTO HISTORICO
 - ELEMENTOS A CONSERVAR
 - FUERA DE ORDENACION-INTEGRAL
- DOTACIONAL:**
- A ASISTENCIAL
 - C CULTURAL
 - B COMERCIAL Y HOSTELERO
 - D DEPORTIVO
 - E EDUCACIONAL
 - O OCIO
 - R RELIGIOSO
 - M ADMINISTRATIVO Y S. PUBLICOS

Montaje de Hoja F14 y F15. Planos de Ordenación Completa Pormenorizada (Elaboración propia).

Ayuntamiento de Jerez
 MB2I66M096M2Y46
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
 Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2026, al particular 31 del Orden del Día
 El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa
FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 25/06/2026

ARI-A-01-JUDERÍA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	1.825 m ²	Superficie suelo edificable:	234 m ²
Superficie de suelo con aprovechamiento:	1.602 m ²	Superficie espacio libre público:	1.962 m ²
Superficie de suelo público asociado:	223 m ²	Superficie equipamiento público:	0 m ²
Coefficiente edificabilidad:	0,4380 m ² /m ²	Edificabilidad mínima de VPO**	210 m ²
Máxima edificabilidad:	702 m ²	Número máximo de viviendas:	10
Densidad máxima de viviendas:	63 viv/ha		
Área de Reparar:	SUNG - 1,2,1	Aprovechamiento medio:	0,3373
Coefficiente Subzonal:	0,9000	Aprovechamiento objetivo en subzona:	737 UA
Coefficiente Tipológico:	1,0500	Derechos de los prop. en subzona:	540 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m ²)	Parcela mínima (m ²)	Frente mínimo (m)	Ancho máx. (m)	Retenciones			Edif. máxima por parcela (m ² /m ²)	Zonas de aplicación
						Fondo (m)	Local (m)	Global (m)		
C1	Residencial en manzana compacta	120	120	7	III	0	--	0	*	Según planos

- La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle.
- (*) La edificabilidad mínima de VPO será el 30% de la edificabilidad que se materialice con uso residencial.
- (**) La edificabilidad mínima de VPO será el 30% de la edificabilidad que se materialice con uso residencial.

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:

- Edificación en manzanas compactas, dando a un vacío interior de manzana.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

- La propuesta pretende la recuperación como público de un vacío interior de manzana, resolviendo la comunicación entre las calles Judería y Larga mediante un pasaje.
- La edificación de nueva planta se adosa a la medianería existente para cualificar y formalizar el espacio libre, y abrirlo en su totalidad a la calle Judería, que hoy presenta el aspecto de un callejón sin salida.
- El desarrollo se realizará en un solo tramo.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLAZOS:	Estudio de Detalle:	1 año	Proyecto de Urbanización:	2 años	Ejecución:	4 años
---------	---------------------	-------	---------------------------	--------	------------	--------

FOTOGRAFÍA AEREA

SITUACIÓN

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Revisión PGOU Jerez de la Frontera. Documento de Complemento de la Orden de 17/04/2009 de la CVOT. Subsanación enero 2011.

En resumen, **las determinaciones urbanísticas establecidas por el PGOU para el ARI A-01-JUDERÍA**, contempladas en la ficha urbanística, Planos de Ordenación y en los contenidos de la Memoria General del PGOU son las que se detallan a continuación, estableciendo la distinción, según establecen los artículos 1.2.4, 1.2.5 y 1.2.6 de las Normas Urbanísticas del PGOU, entre aquellas determinaciones que pertenecen a la ordenación estructural y las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada preceptiva y potestativa. No obstante, estas determinaciones debían ser interpretadas conforme a la reforma que incorpora la Ley 2/2012, de 30 de enero que modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía). Por ello, se realiza la siguiente adscripción a efectos LOUA de las determinaciones del PGOU para el ámbito.



- **Determinaciones de la ordenación estructural.**

Clasificación del suelo: Suelo urbano.

Categoría: suelo urbano no consolidado

Determinaciones sobre Área de Reparto y Aprovechamiento:

Área de reparto: SUNC 1.2.1

Aprovechamiento medio del AR: 0,3373 UA/m²

Coefficiente Subzonal: 0,90

Coefficiente Tipológico: 1,05

El ARI A-01-JUDERÍA forma parte de un área de reparto junto con una actuación aislada AAP de 364 m², según se detalla en la Memoria General del PGOU (capítulo 4.4. Memoria de Gestión). Por consiguiente, según el PGOU, es un ámbito que tiene excesos de aprovechamiento con destino a la obtención del suelo del AAP). Así mismo, este ámbito de suelo urbano no consolidado, incluye dentro de su delimitación 223 m² de suelo público asociado (sistema viario local), que por estar ya destinado al uso y dominio público, que no es objeto de atribución de aprovechamiento, por lo que se establece una superficie de cálculo para el ARI resultado de deducir la superficie existente de suelo público y que asciende a 1.602 m².

Aprovechamiento objetivo en subzona: 737 UA

Derechos de los propietarios en subzona: 540 UA

- **Determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva.**

Superficie bruta: 1.825 m² (que incluye 223 m² de suelo público, sistema viario local).

Uso global: Residencial y Usos compatibles en Centro Histórico (determinación pormenorizada preceptiva para las áreas de reforma interior, según artículo 10.2.A.b) LOUA)

Coefficiente de edificabilidad: 0,4380 m²/m² (determinación pormenorizada preceptiva para las áreas de reforma interior, según artículo 10.2.A.b) LOUA)

Edificabilidad máxima: 702 m²t

- **Objetivos para la ordenación detallada:**

- La propuesta pretende la recuperación como público de un vacío interior de manzana, resolviendo la comunicación entre las calles Judería y Larga mediante un pasaje.
- La edificación de nueva planta se adosa a la medianería existente para cualificar y formalizar el espacio libre y abrirlo en su totalidad a la calle Judería, que hoy presenta el aspecto de un callejón sin salida.
- En el subsuelo se ejecutará un aparcamiento subterráneo de carácter privado.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art.10.2.5 de las Normas Urbanísticas (*).

(*). El apartado 4 del artículo 10.2.5 de las Normas Urbanísticas hace referencia a las cargas de urbanización asociadas al desarrollo del suelo urbano no consolidado con delimitación de unidades de ejecución. Se establece una carga urbanística a razón de 52,65 euros/UA aplicable al aprovechamiento subjetivo del ARI, que en este caso es de 486 UA. Por consiguiente, en aplicación de este artículo, el desarrollo del ARI A-01-JUDERÍA lleva asociado una carga de urbanización de 25.587,90 euros (486 UA de AS x 52,65 euros/UA).

- **Determinaciones de ordenación pormenorizada potestativa.**

Densidad máxima: 63 viv/ha (hay que recordar que partir de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la densidad concreta pasó a ser una determinación de ordenación pormenorizada potestativa (se modificó el apartado 2.B del artículo 10 de la LOUA).

Suelo dotacional público:

Sistema de espacios libres local: 1.362 m2 (no obstante, se incluye por error una superficie de 144 m2 que en realidad es espacio libre privado de patio existente vinculado a la edificación de la Calle Tornería 22 colindante)

Sistema viario local: 223 m2

Condiciones de la edificación:

Superficie de suelo edificable: 234 m2

Número máximo de viviendas: 10 viv

Ordenanza de aplicación: C1 Residencial en manzana compacta

- **Otras determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa:**

Parcela mínima total	Parcela mínima privativa	Frente mínimo	Altura máxima	Retranqueos			Edif máxima por parcela	Zona de aplicación
				Fachada	Fondo	Lateral		
120 m2	120 m2	7m	III	0	-	0	(*)	Según planos

(*). La edificabilidad C1 será la marcada en las Normas Particulares.

La edificabilidad máxima de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle. La edificación se dispondrá en manzana compacta dando frente al vacío interior de la manzana.

Sistema de actuación:

Compensación

Plazos para el desarrollo y la gestión:

Estudio de Detalle: 1 año

Proyecto de Urbanización: 2 años

Ejecución: 4 años



Memoria justificativa

1. **CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR.**
2. **ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES.**
3. **LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL PRI ARI-A-01-JUDERÍA.**
4. **CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES INFRAESTRUCTURALES Y SERVICIOS TÉCNICOS.**
5. **EL CUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS Y CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA REGULADOS EN LA LISTA Y LOS CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD DEL REGLAMENTO GENERAL.**

15 Jun 2026

al particular part 31



MB2I66M096M2Y46

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

Aprobado por Junta de
Gobierno Local, en sesión
celebrada el día 15 de junio
de 2026, al particular 31 del
Orden del Día

El Secretario de la Junta de
Gobierno Local, Primer
Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 25/06/2026



MB2I66M096M2Y46
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2026, al particular 31 del Orden del Día

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/06/2026

MJ. 1 /

CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR.

Según establece la Disposición Transitoria Segunda del Reglamento General de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (RGLISTA), conforme a la disposición transitoria primera de la Ley, los ámbitos de suelo urbano no consolidado previstos en los instrumentos de planeamiento general vigentes tendrán el régimen de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística. Cuando estos ámbitos no cuenten con ordenación pormenorizada aprobada, su ordenación corresponderá al instrumento de ordenación urbanística detallada de la actuación de transformación urbanística correspondiente -El Plan de Reforma Interior en este caso-, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa, conforme a las siguientes reglas:

- A. Se seguirá el procedimiento de aprobación, régimen de competencias, requisitos de documentación y el resto de las disposiciones que se establecen en la Ley y en el Reglamento para el instrumento de ordenación urbanística detallada.
- B. Las determinaciones de la ordenación detallada se desarrollarán en el marco de las determinaciones de la ordenación estructural y de la ordenación pormenorizada preceptiva que se establezcan para el ámbito en el instrumento de planeamiento general y conforme a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en el Título IV, cuando resulten compatibles con éstas.
- C. Los estándares de suelo para dotaciones serán los establecidos en el instrumento del planeamiento general.
- D. La reserva de suelo para vivienda protegida será la establecida en el artículo 61.5 de la Ley y 83 del Reglamento salvo que, conforme a lo establecido en el artículo 10.1.A.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, el instrumento de planeamiento general hubiera previsto una mayor o una menor que implique una distribución de la reserva exigible en su ámbito de ordenación, en cuyo caso prevalecerá la determinación establecida por éste.

Los suelos objeto del presente Plan de Reforma Interior (PRI) se encuentran clasificados en el PGOU de Jerez de la Frontera como suelo urbano no consolidado e incluidos en una Actuación de Reforma Interior: ARI A 01 JUDERÍA. El desarrollo de esta Actuación, según dispone su Ficha Urbanística -y aun cuando el PGOU establece su ordenación detallada-, precisa de la formulación del instrumento de ordenación detallada pertinente, el Plan de Reforma Interior en este caso, el cual, en cumplimiento de la Disposición Transitoria Segunda del RGLISTA antes descrita, puede formularse en desarrollo de las determinaciones de ordenación estructural y ordenación pormenorizada establecidas en la citada Ficha Urbanística.

Ahora bien, según regula la Disposición Transitoria Tercera del RGLISTA, **en suelo urbano no consolidado las modificaciones de las determinaciones establecidas por los instrumentos de planeamiento general podrán realizarse mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada.**

Es decir, el PRI, en lugar de desarrollar de manera estricta las determinaciones establecidas por el PGOU de Jerez de la Frontera para el ARI A-01 Judería podría optar por incorporar modificaciones en estas determinaciones que pueden afectar tanto a las pertenecientes a la ordenación estructural como a las de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada que se propone por este Plan de Reforma Interior se caracteriza por lo siguiente:

1º Parte la ordenación de este PRI como premisa de partida de las determinaciones principales que establece el PGOU para este ámbito de suelo urbano con categoría de no consolidado y las desarrolla (ejercitando, así, su labor propia de concreción de la ordenación detallada) implementando una orientación que pone en valor la vocación y características este espacio urbano, reforzando la función de la plaza pública central como elemento articulador entre Calle Judería y Calle Larga, con presencia de valores patrimoniales y sobre la mejor disposición para una edificación que debe formalizar la fachada a estos nuevos espacios de ciudad.

2º Pretende restituir, como espacio libre privado de una edificación catalogada, su patio de 144 m2 que fue incluido, por error, en el Área de Reforma Interior; así se recuperará la estructura de la parcela en la que se asienta la edificación protegida conforme a su tipología. En concreto, pretende el reconocimiento como espacio libre privado del patio existente vinculado a la parcela del edificio Calle Tornería 22 (antiguo Casino Jerezano y hoy Hotel Casa Palacio María Luisa) y, en consecuencia, realizar un reajuste de la ordenación detallada, de tal manera, que las determinaciones establecidas por el PGOU, en lo que respecta a edificabilidad y aprovechamiento permanezcan inalterados.

La ordenación pormenorizada de la Ficha del ARI A-01-JUDERÍA del PGOU de Jerez de la Frontera, propone la cesión como espacio público del espacio central no edificado de la manzana conformada por Calle Larga, Calle Tornería y Calle Judería y el desarrollo del área edificable, hacia el interior de la nueva plaza y adosada a las actuales medianeras.

En el espacio libre interior del ámbito, se distingue una parte claramente asociada al edificio del actual Hotel Casa Palacio María Luisa. Se trata de un espacio no edificado, con tratamiento de patio y delimitado por un cerramiento que forma parte del conjunto edificatorio original del siglo XIX. Este espacio libre de parcela se desarrolla en continuidad con la edificación hotelera, a una cota inferior al resto del espacio libre interior de la manzana. En el momento actual, en el que se realiza la labor de establecimiento de la ordenación detallada de este ámbito de suelo urbano sometido a actuación de reforma interior, se considera necesario, ajustar la calificación pormenorizada establecida por el PGOU y reconocer el carácter privado de este espacio libre no edificado. El reconocimiento de uso pormenorizado “espacio libre privado”, se considera un error material de las condiciones de la ficha urbanística del PGOU, por tanto, este ajuste, no supone una merma de los espacios libres de uso y dominio público que pretendían obtenerse con el desarrollo urbanístico de esta actuación.

El instrumento de planeamiento adecuado para asegurar los objetivos planteados es la formulación de un Plan de Reforma Interior, ya que, entre otros, según se regula en el artículo 68 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y en el artículo el artículo 91 de su Reglamento General, tienen por objeto establecer la ordenación detallada y la



programación de actuaciones en el ámbito para el que sea necesaria una actuación de reforma interior en suelo urbano.

Esta capacidad para ajustar la ordenación pormenorizada de ámbitos del suelo urbano no consolidado (actuación de transformación urbanística delimitada sobre suelo urbano, de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera, 2ª de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del territorio de Andalucía -LISTA-), vía Plan de Reforma Interior viene habilitada, **como se ha comentado con anterioridad, por la Disposición Transitoria Tercera apartado 3 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre (Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en adelante RGLISTA), que establece una amplia capacidad al PRI para alterar la ordenación detallada establecida en el suelo urbano no consolidado por un PGOU vigente a la entrada en vigor de la LISTA.**

Dispone el apartado 3 de la DT Tercera del RGLISTA lo siguiente:

“3. En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado las modificaciones de las determinaciones establecidas por los instrumentos de planeamiento general podrán realizarse mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada.”

Pero también el ajuste de la ordenación pormenorizada estaba previsto en la propia normativa del Plan General de Ordenación Urbanística en sus artículos 1.1.6 y 2.2.8.

El artículo 1.1.6 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Jerez de la Frontera regula, en su apartado 6, que las innovaciones de las determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada potestativa en el suelo urbano no consolidado podrán realizarse directamente mediante Planes Especiales de Reforma Interior (ahora, con la entrada en vigor de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del territorio de Andalucía -LISTA-, Plan de Reforma Interior) sin necesidad de tramitar una Modificación del Plan General.

El artículo 2.2.8 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Jerez de la Frontera regula, en su apartado 2d, que se podrán elaborar Planes Especiales (ahora con la LISTA, Plan de Reforma Interior) para alterar las determinaciones de ordenación pormenorizada potestativa de áreas del suelo urbano no consolidado (actuación de transformación urbanística delimitada sobre suelo urbano según la LISTA).

El presente Plan de Reforma Interior establece la ordenación detallada del espacio no edificado central de la manzana conformada por Calle Judería, Calle Larga y Calle Tornería, reconociendo el patio privado existente y formalizando una plaza pública central con vocación revitalizadora y articuladora entre la Calle Judería, hoy, en fondo de saco y Calle Larga, y consolidando una operación de compleción de la manzana existente, que genere fachada no solo a la plaza pública sino también a Calle Judería, a modo de pórtico de entrada; así, se adosa a las medianeras colindantes, para dotar de fachada al nuevo espacio público de la ciudad.

Los ajustes propuestos por la ordenación detallada del Plan de Reforma Interior no afectan a las determinaciones de ordenación estructural establecidas por el PGOU de Jerez de la Frontera. Mantiene la clasificación de suelo urbano, así como el régimen de actuación de transformación urbanística con el carácter de reforma interior. El uso global de la zona en que se integra el ARI-A-01-JUDERÍA se mantiene, en la medida que el PGOU identifica como uso global el de “Residencial y otros usos compatibles en Centro Histórico (recordar a este respecto que los usos y edificabilidades en las áreas de reforma interior no formaban parte de la ordenación estructural según el artículo 10.2.A.b) de la anterior legislación urbanística LOUA). Y tampoco supone alteración de los sistemas generales.



Tampoco suponen modificación de las determinaciones de ordenación pormenorizada preceptiva, ya que no se altera la edificabilidad lucrativa, la delimitación del ámbito, ni el resto de las determinaciones.

Se alteran las determinaciones de la ordenación potestativa, al incorporarse el uso pormenorizado de espacio libre privado, rectificando la superficie inicialmente establecida de sistema local de espacios libres, y se amplía la huella de la parcela lucrativa para generar fachada a la calle Judería, minimizar las afecciones sobre la muralla almohade y sellar mayor número de medianeras vistas.

En consecuencia, **la propuesta del presente Plan de Reforma Interior solo modifica las determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa del ARI A-01-JUDERÍA y se ajusta a la regulación contemplada en el artículo 1.1.6., apartado 6 de las NNUU del PGOU vigente para poder realizar una innovación de las determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa del PGOU sin necesidad de tramitar una Modificación del Plan General y a la regulación contemplada en el artículo 2.2.8. ya que es una finalidad que está dentro de las funciones de un Plan de Reforma interior.**



MB2I66M096M2Y46
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2026, al particular 31 del Orden del Día

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/06/2026



Además, debe recordarse que en el régimen transitorio el RGLISTA permite que en los ámbitos sometidos a actuaciones de reforma interior en el suelo urbano, las determinaciones de ordenación detallada (tanto las potestativas como las preceptivas) establecida en un PGOU vinculado a la ley urbanística anterior (LOUA) puedan ser modificadas por el instrumento propio de estas actuaciones, es decir el Plan de Reforma Interior, siempre que ello no suponga una alteración de los elementos de la ordenación general del PGOU.

Pues bien, la ordenación propuesta en este PRI mantiene las determinaciones de ordenación general del PGOU vigente: no supone alteración de la clasificación de suelo urbano, se mantiene el uso global de la zona en que se integra el ARI-A-01-JUDERÍA (Residencial y otros usos compatibles en Centro Histórico). Y, por último, no supone afección a los sistemas generales del suelo urbano.

A partir de aquí, cualquier duda que pueda surgir respecto a la incidencia de la nueva ordenación detallada planteada respecto a la prevista en el PGOU en función de la asignación de su pertenencia al nivel de ordenación pormenorizada preceptiva o vinculante queda relativizada con la regulación que establece el apartado 3 de la DT Tercera del RGLISTA, pues el PRI queda habilitado para alterar las determinaciones del nivel de ordenación detallada que haya establecido el PGOU.

**Ayuntamiento de Jerez**

MB2I66M096M2Y46
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2026, al particular 31 del Orden del Día

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/06/2026



15 Jun 2026

al particular part 31



MB2I66M096M2Y46

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

Aprobado por Junta de
Gobierno Local, en sesión
celebrada el día 15 de junio
de 2026, al particular 31 del
Orden del Día

El Secretario de la Junta de
Gobierno Local, Primer
Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/06/2026

MJ. 2 /

ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES.

Se describen a continuación, y de manera sintética, las distintas alternativas de ordenación evaluadas en el Documento Ambiental Estratégico para la consecución de los objetivos previstos en el Plan de Reforma Interior, desde la alternativa cero, consistente en la ausencia de planificación urbanística y mantenimiento del estado actual del ámbito, hasta dos propuestas de ordenación detallada, consistentes en la establecida de inicio por el Plan General y en una propuesta modificada con ajustes en la zonificación establecida y en la disposición del suelo lucrativo.


2.1. LA ALTERNATIVA 0. MANTENIMIENTO DEL ESTATUS ACTUAL DE LOS TERRENOS SIN PROPUESTA DE TRANSFORMACIÓN.

La Alternativa 0, en un procedimiento de evaluación ambiental estratégica, la constituye el mantenimiento del estado actual del ámbito, y, en consecuencia, la ausencia de planificación en el sentido de la propuesta de ordenación que se va a evaluar. Como el actual PGOU de Jerez de la Frontera se sometió al trámite de evaluación ambiental (estudio de impacto) pero no al trámite de evaluación ambiental estratégica, se ha considerado metodológicamente en esta primera evaluación ambiental estratégica a la que se somete el ámbito considerar como Alternativa 0 la situación previa a la propuesta del PGOU en la que no se previa ninguna actuación de transformación en este ámbito del suelo urbano. Por tanto, la Alternativa 0 consiste en mantener el estado actual del ámbito, sin incorporar ninguna propuesta de actuación de reforma interior.

Esta alternativa de ordenación propone el mantenimiento del modelo urbanístico actual, con la distribución de usos existentes, sin posibilidad de implementación de nuevas iniciativas, sobre estos suelos ya clasificados y consolidados dentro de la trama urbana del Conjunto Histórico de Jerez de la Frontera. Consiste en la consideración del ámbito como suelo urbano consolidado sobre el que es de aplicación la zona de ordenanza "A-Conjunto Histórico Artístico" para las dos parcelas privadas existentes, con una superficie total de 1.604 m². El tramo de Calle Judería queda integrado en el sistema público de carácter local, en las condiciones actuales, con una superficie de 223 m². Con esta alternativa no se obtienen suelos de dominio y uso público y se mantiene inalterado el tramo final de Calle Judería en fondo de saco.

Los datos globales de la Alternativa 0 de ordenación, son los siguientes:

ÁMBITO	SUPERFICIE	USOS PORMENORIZADOS		
		SUELO DOTACIONAL		SUELO LUCRATIVO
		VIARIO	ESPACIOS LIBRES	RESIDENCIAL Y OTROS USOS COMPATIBLES M2
PRI ARI A-01-JUDERÍA	1.827 m ²	223 m ²	-	1.604 m ²


Ayuntamiento de Jerez

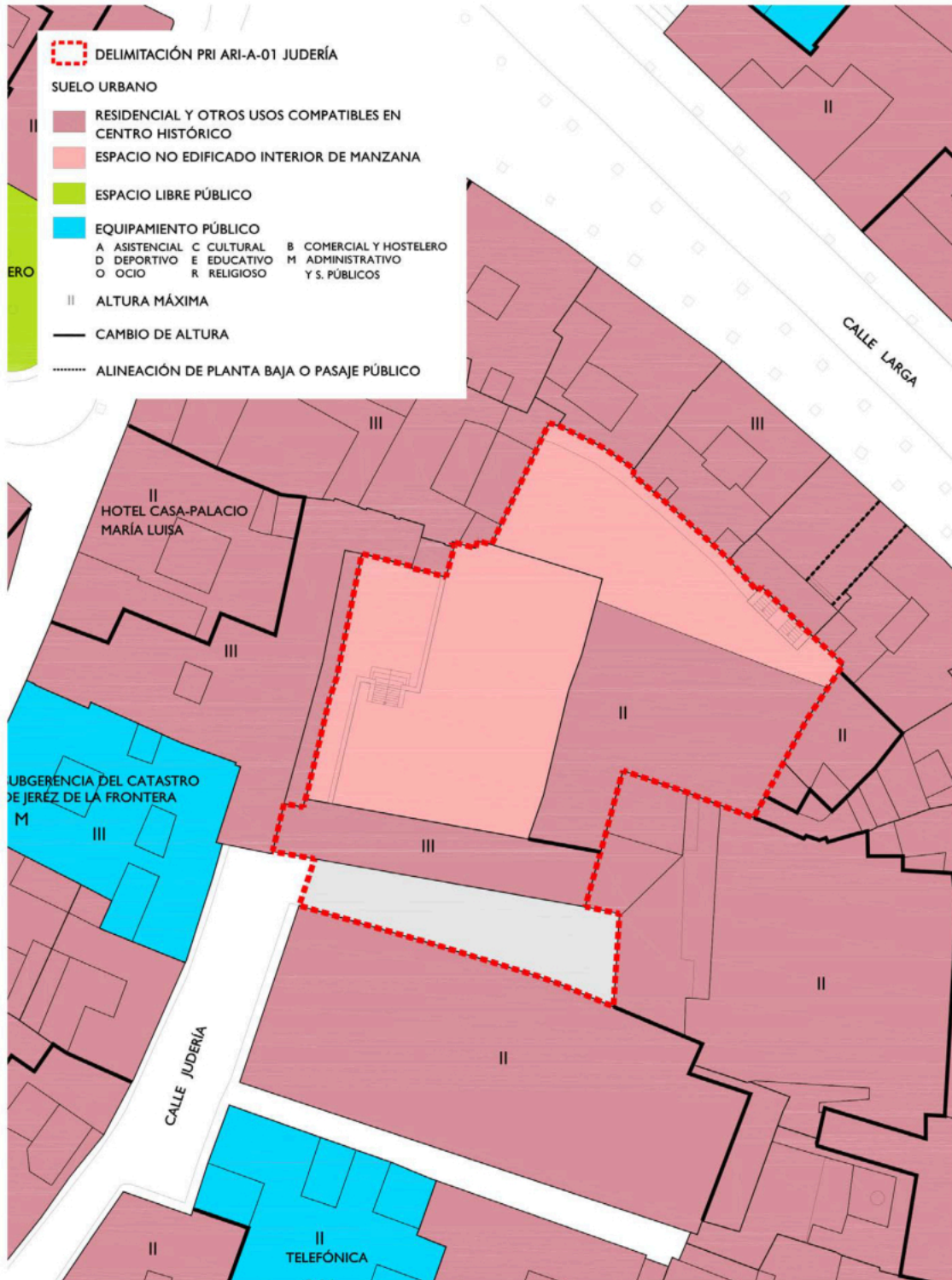
MB2I66M096M2Y46
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2026, al particular 31 del Orden del Día

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 25/06/2026

Ayuntamiento de Jerez
 MB2I66M096M2Y46
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
 Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2026, al particular 31 del Orden del Día
 El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa
FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 25/06/2026



Alternativa de ordenación 0

El suelo calificado como residencial presentará las siguientes características:

- **Parcela A, coincidente con la Parcela Catastral 5940028.** Calificación de espacio libre privado o espacio interior de manzana no edificado. Este espacio no edificado, formó parte de la parcela original de la Finca de Calle Tornería 22. Con la propuesta de no transformación urbanística del ámbito, estos suelos quedan aislados y sin comunicación directa con espacios públicos (viario o espacio libre) que permita su desarrollo independiente. Se

mantienen por consiguiente sin edificar y vinculados a la edificación hotelera de la Finca de Calle Tornería 22.

Con esta propuesta se recupera el patio histórico vinculado a la edificación del S.XIX y se incrementan las zonas libres privadas asociadas a la edificación hotelera de Casa Palacio María Luisa. La superficie de esta parcela de espacio interior de manzana no edificado es de 645 m².



- Parcela B, coincidente con la Parcela Catastral 5940027.** Calificación uso global residencial, y uso pormenorizado residencial zona de ordenanza “A-Conjunto Histórico Artístico”. Esta parcela se desarrollará en aplicación de las condiciones morfotipológicas de tipología plurifamiliar en manzana compacta, subtipo F1. La superficie de esta parcela es de 959 m², con un coeficiente de edificabilidad bruta de 1,20 m²/m² sobre la totalidad de la parcela, que da una edificabilidad máxima de la parcela de 1.150,80 m². Se propone el establecimiento de una alineación interior de manera que se genere un espacio libre privado que permita el mantenimiento libre de ocupaciones de la fachada del actual Hotel Palacio Garvey que se abre al interior, y del paño de muralla histórica existente.

2.2. LA ALTERNATIVA 1. LA TRANSFORMACIÓN PREVISTA POR EL PGOU VIGENTE.

La Alternativa 1, responde al desarrollo de la ordenación detallada establecida por el Plan General vigente para el Área de Reforma Interior A-01-JUDERÍA, en las condiciones establecidas en su ficha urbanística y en los planos de ordenación detallada F14 y F15.

La ordenación propuesta por el PGOU vigente para el Área de Reforma Interior A-01-JUDERÍA, delimita un espacio público en el interior de la manzana que va desde la Calle Judería hasta el fondo del ámbito donde se encuentra el frente de muralla histórica. A este espacio público se asoman las fachadas de edificaciones con valor patrimonial, como son la del Hotel Casa Palacio María Luisa (S.XIX con fachada trasera de Aurelio Gómez Millán de 1930) y la del Hotel Palacio Garvey (S.XIX), así como un tramo de la muralla histórica de la ciudad medieval. La nueva plaza pública incluye el patio ensolado, a cota más baja y con cerramiento histórico, que formó parte de la edificación original del actual Hotel Casa Palacio María Luisa, las zonas ajardinadas, con pradera y árboles colindantes, el frente actual a la calle Judería, que en su día estuvo edificado y el fondo el ámbito hasta la muralla histórica.

La nueva plaza pública se convierte en un elemento principal para mejorar las conexiones peatonales de la ciudad, con su construcción se posibilitará la comunicación de la Calle Judería, hoy en fondo de saco con la Calle Larga a través del pasaje existente. Se tratará y preservará como un elemento característico y destacable de la plaza pública el paño de muralla histórica y los arcos existentes, que conforman todo el frente de la plaza hacia las viviendas de la Calle Larga.

La configuración del espacio libre central se completa con el desarrollo de una edificación que se dispone, con la finalidad de sellar las medianeras vistas existentes en el ámbito y conformar así la nueva fachada a la plaza pública. Esta parcela se desarrollará en aplicación de las condiciones morfotipológicas de la zona de ordenanza establecida por el planeamiento vigente, en la ficha urbanística del área de reforma interior, plurifamiliar F1, que es un subtipo compatible dentro de la tipología establecida de Tipo C1 en manzana compacta

Se concibe un volumen edificatorio que se dispone sobre las medianeras existentes en el lindero Este del ámbito. La edificación se asoma a Calle Judería de manera puntual, en un tramo de fachada de pequeña dimensión, y se desarrolla de manera lineal, adosándose a las medianeras existentes, hasta llegar al frente de muralla, junto a los arcos que comunican con

el pasaje a Calle Larga. Se propone un edificio con una superficie de parcela de 242 m2, que se desarrolla en tres plantas de altura, con una crujía entre 5 y 6 metros de ancho. La edificabilidad máxima establecida por el planeamiento vigente, en la ficha urbanística del ARI, es de 702 m2t, con una densidad máxima de 63 viv/ha y un número máximo de 10 viviendas.

Con la disposición establecida por el planeamiento vigente para el suelo lucrativo, la edificabilidad máxima y la altura, se desarrolla una edificación con una ocupación máxima por planta de 90%. El volumen edificatorio propuesto, presentará alineación a vial en Calle Judería, y hacia la nueva plaza pública.

Con esta propuesta se consigue el sellado de las medianeras existentes en el lindero Este, excepto en el tramo final que se deja libre, para no adosar la edificación al tramo de muralla medieval.

Los datos globales de la ordenación propuesta de la Alternativa 1 de ordenación son

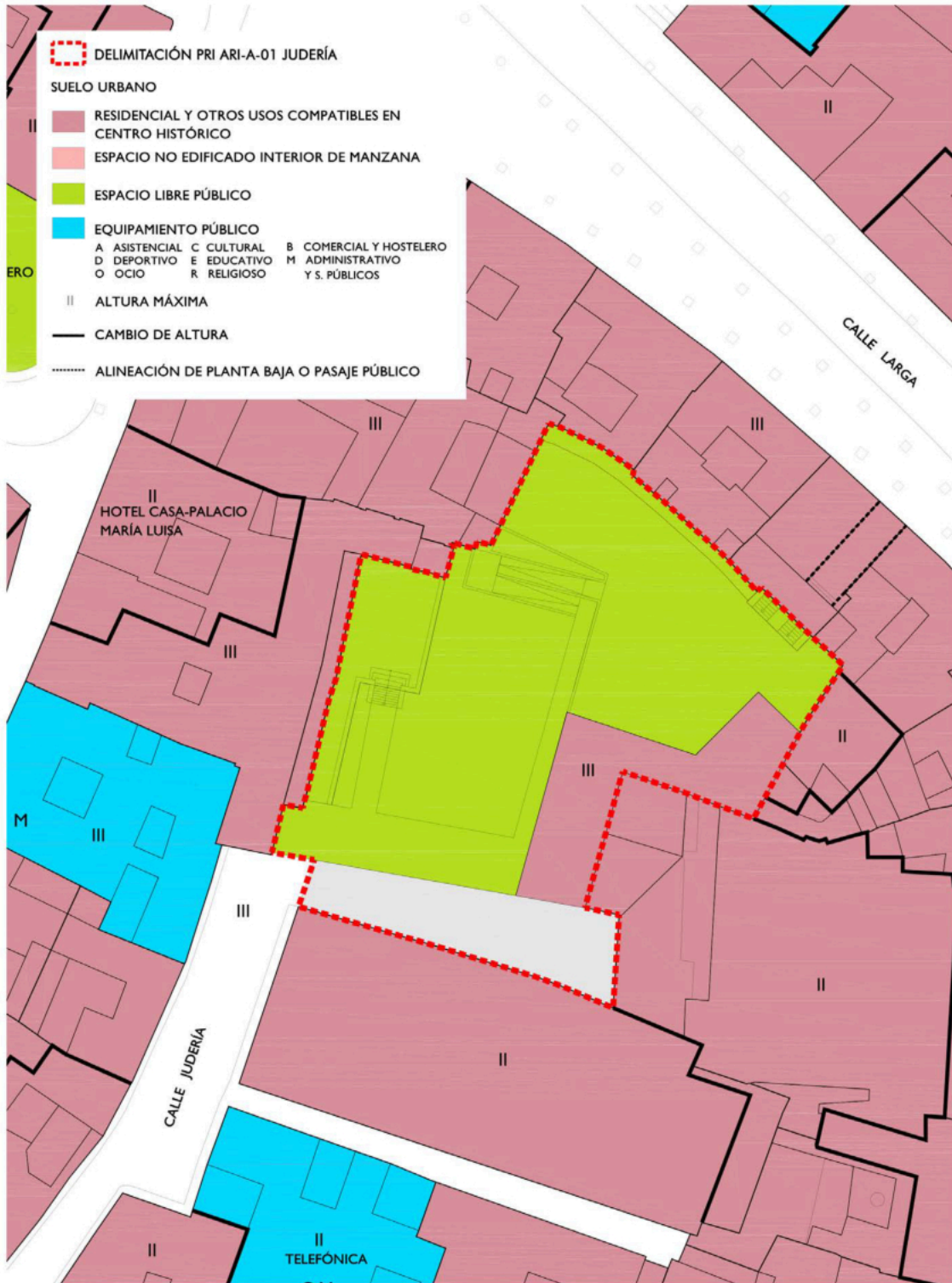
ÁMBITO	SUPERFICIE M2	USOS PORMENORIZADOS		
		SUELO DOTACIONAL		SUELO LUCRATIVO
		VIARIO M2	ESPACIOS LIBRES M2	RESIDENCIAL Y OTROS USOS COMPATIBLES M2
PRI ARI A-01-JUDERÍA	1.827	223	1.362	242



Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2026, al particular 31 del Orden del Día

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/06/2026




Ayuntamiento de Jerez
 MB2I66M096M2Y46
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2026, al particular 31 del Orden del Día

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 25/06/2026

Alternativa de ordenación 1

Las características de la parcela lucrativa son las siguientes:

PARCELA	SUPERFICIE M2	EDIFICABILIDAD M2	OCUPACIÓN	Nº DE VIVIENDAS
Parcela A	242	702	90%	10 viv

La edificación se dispondrá en manzana compacta dando frente al espacio libre interior de la manzana, con acceso desde Calle Judería. El proyecto edificatorio deberá así mismo, resolver la materialización de la edificabilidad con destino a VPO, con una cuantía de 210 m². La ocupación en planta baja debe resolver los accesos a las promociones de vivienda así como al aparcamiento subterráneo exigido por el Plan General. El acceso al aparcamiento subterráneo se realizará directamente desde la Calle Judería y deberá dimensionarse para un número de 15 plazas (1,5 plazas/viv).

2.3. LA ALTERNATIVA 2. TRANSFORMACION URBANISTICA QUE POSIBILITE LA PUESTA EN VALOR DEL PARCELARIO HISTÓRICO Y RECUPERE LA FACHADA A CALLE JUDERÍA.

La Alternativa 2 de ordenación, parte de la propuesta inicial de ordenación detallada establecida por el planeamiento general vigente para el ámbito de suelo urbano delimitado como actuación de transformación urbanística ARI-A-01-JUDERÍA, pero incorpora algunos ajustes y modificaciones sobre la misma. Se propone una ordenación que permita reconocer como espacio libre privado el patio existente vinculado a la edificación histórica del actual Hotel Casa Palacio María Luisa y rectifique el error detectado, en consecuencia, se reordena la disposición del resto de usos pormenorizados del ámbito. Este ajuste de la ordenación detallada inicial conlleva también una reflexión sobre la disposición de la edificación lucrativa, la tipología edificatoria y la concreción de su uso pormenorizado. Se propone modificar la localización inicial para poder desarrollar un edificio, que no solo selle las medianeras existentes en el lindero Este, sino que también se adose a las medianeras que quedan en Calle Judería y formalice la fachada a este espacio público.

La cesión del espacio libre central de este ámbito permite obtener para lo público, un espacio singular, que revitalizará esta zona de la ciudad, con nuevos espacios para el ocio y esparcimiento de la población, que permitirá descubrir y disfrutar de nuevos escenarios patrimoniales, como la fachada de Aurelio Gómez Millán del Hotel Casa Palacio María Luisa y la fachada del Hotel Palacio Garvey, así como y tramos de la muralla histórica de la ciudad medieval, hoy apenas intuitos. Así mismo, la nueva plaza pública se convierte en un elemento principal para mejorar las conexiones peatonales de la ciudad, ya que con su construcción se posibilitará la conformación de un espacio público unitario que relacionará el tramo final de la Calle Judería, hoy en fondo de saco, con la Calle Larga, a través de pasajes y zonas porticadas, de uso público y dominio privado.

Se propone el tratamiento unitario del espacio público resultante y la conservación de la zona ajardinada existente, pradera y árboles, una jacaranda de gran porte y seis naranjos, consiguiendo así, un espacio libre con un 30% de la superficie permeable. Se tratará y preservará como un elemento singular y característico de la nueva plaza pública, el paño de muralla histórica existente.

Así mismo se plantea un ajuste en la posición y uso pormenorizado de la edificación que va a generar la nueva fachada urbana al espacio público central. Esta alternativa de ordenación propone el desarrollo de una edificación que no solo formalice fachada al espacio público interior, sellando las medianeras interiores, sino que también formalice una nueva fachada a la Calle Judería y a la vez posibilite el sellado de las medianeras existentes en este frente urbano.



Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2026, al particular 31 del Orden del Día

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 25/06/2026

Se propone un conjunto edificatorio que desarrolle el uso hospedaje (admisibles para la zona de ordenanza Residencial en manzana compacta C1), mayoritariamente en las dos plantas superiores, dispuesto formalizando la fachada a Calle Judería y hacia el interior de la plaza. Con esta disposición se posibilita la liberación de gran parte de la planta baja de la edificación, posibilitando la comunicación entre Calle Judería y la nueva plaza a través de un pasaje y zonas porticadas. Así mismo se propone trasladar el aparcamiento subterráneo a posiciones colindantes para evitar afecciones en los elementos patrimoniales presentes en el ámbito.

Los datos globales de la ordenación propuesta de la Alternativa 2 de ordenación son los siguientes:

ÁMBITO	SUPERFICIE M2	USOS PORMENORIZADOS			
		SUELO DOTACIONAL		SUELO LUCRATIVO	
		VIARIO M2	ESPACIOS LIBRES M2	RESIDENCIAL Y OTROS USOS COMPATIBLES M2	ESPACIO LIBRE PRIVADO M2
PRI ARI A-01- JUDERÍA	1.827	223	1.139 (*)	321	144

(*) El espacio libre público está conformado por 1.139 m2 de espacio libre correspondiente con la nueva plaza pública, superficie resultante de la restitución del espacio libre privado, y de la nueva huella de la parcela lucrativa.

Las características de las parcelas lucrativas resultantes son las siguientes:

- 1ª Espacio no edificado interior de la manzana de Superficie 144 m2 (asociado al inmueble del antiguo Casino).
- 2ª Parcela con calificación pormenorizada de Residencial y otros usos compatibles: Zona de Ordenanza: la C1, "Residencial en manzana compacta tradicional".
 - Altura máxima: III
 - Edificabilidad máxima: 702 m2t.
 - Afección: servidumbre de uso público en planta baja.
 - Uso admitido en edificio exclusivo: Hospedaje, subtipo d4, del uso Terciario, admisible para la zona de ordenanza C1.



Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2026, al particular 31 del Orden del Día

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/06/2026



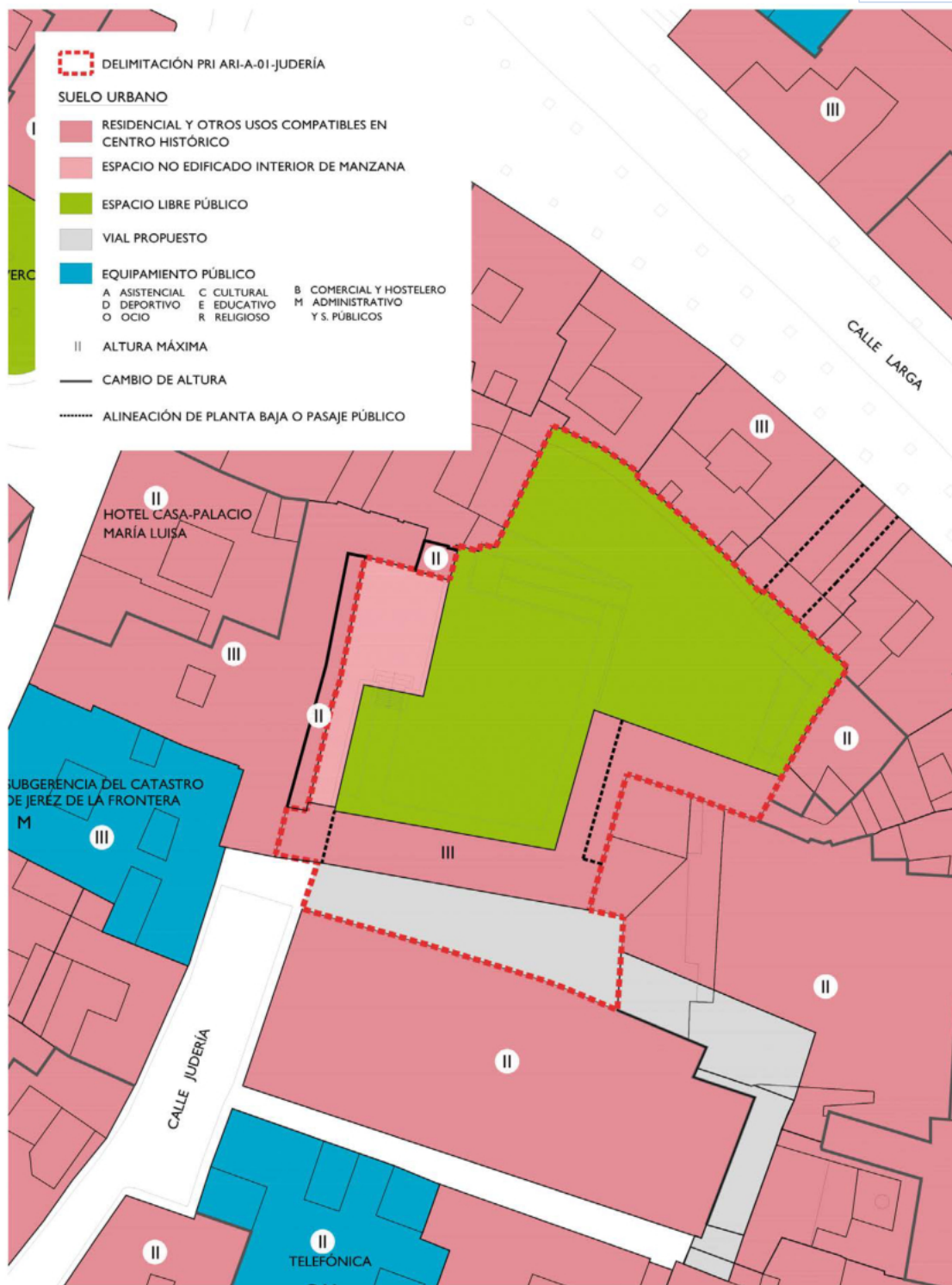
MB2I66M096M2Y46

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

Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2026, al particular 31 del Orden del Día

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 25/06/2026



Alternativa de ordenación 2

MJ. 3 /

LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL PRI ARI-A-01-JUDERÍA.

3.1. LOS AJUSTES PROPUESTOS EN LA DETERMINACIONES DEL ARI-A-01-JUDERÍA ESTABLECIDAS EN EL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA.

3.1.1. AJUSTES EN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Como ya se ha avanzado en el apartado introductorio, se propone la redacción del presente Plan de Reforma Interior con la finalidad de realizar ajustes en la ordenación pormenorizada del área de reforma interior ARI-A-01-Judería para su mejora son las siguientes finalidades:

- I) Incrementar la calidad e integración urbana-ambiental de una pequeña área del Centro Histórico, actualmente en desuso y que pasará, de forma mayoritaria, a ser destinada a espacios libres públicos, asegurando su permeabilidad para ser disfrutada por la ciudadanía,
- II) Posibilitar que la implantación de la edificabilidad de la actuación sea destinada a la actividad hotelera (compatible con la calificación residencial) que se ajusta más a las características de la parcela resultante, contribuyendo así al desarrollo económico social de la ciudad consolidada y
- III) Promover una ordenación detallada respetuosa con los valores del patrimonio histórico, restituyendo el patio vinculado históricamente a una edificación catalogada.

Los ajustes propuestos suponen la subsanación del error de la superficie del sistema local de espacios libres (determinación pormenorizada) inicialmente establecida, al reconocerse que el patio asociado al inmueble de calle Tornería 22 tiene la naturaleza de espacio libre privado, y la localización de la superficie de suelo con destino al uso lucrativo, para evitar las afecciones sobre la muralla almohade, generar fachada a calle Judería, y sellar mayor número de medianeras vistas, todo ello manteniendo inalteradas las condiciones de edificabilidad.

El actual suelo del ámbito del Plan de Reforma Interior, está conformado por dos parcelas: la parcela 5940028 (de titularidad municipal adquirida por cesión gratuita) que se corresponde con un espacio libre interior que formó parte de la parcela original del Casino Jerezano, hoy Hotel Casa Palacio María Luisa y la parcela 5940027 (de titularidad privada) que da frente a la Calle Judería, se encuentra vinculada a la actividad del Hotel Palacio Garvey, y se comunica con la Calle Larga a través de un pasaje que atraviesa las murallas de la ciudad histórica. Además, en su interior se localizan 223 m2 de suelo público asociado (viario, Calle Judería).

El Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, propone la ordenación pormenorizada del ámbito, estableciendo dos usos pormenorizados: uso de espacio libre público para el interior de la manzana con una superficie de 1.362 m2 y uso residencial y usos



MB2I66M096M2Y46
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2026, al particular 31 del Orden del Día

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/06/2026

Ayuntamiento de Jerez

MB2I66M096M2Y46
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2026, al particular 31 del Orden del Día

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa


FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 25/06/2026



Plano del edificio del Casino Jerezano, antes de la rehabilitación. Relación del patio trasero con las estancias colindantes.

compatibles con el Conjunto Histórico, zona de ordenanza C1 Residencial en manzana compacta, adosado a las medianeras existentes, con una superficie de 234 m² y una edificabilidad asociada de 702 m²t.

Sin embargo, en la parcela correspondiente al espacio libre interior que está asociado al inmueble del Hotel Casa Palacio María Luisa, se detecta la presencia de una zona que claramente forma parte del conjunto edificatorio original. Se trata de un espacio no edificado, que se encuentra solado y delimitado por un cerramiento histórico (reja de hierro sobre base de sillares), y que se localiza a la misma cota que el edificio del que forma parte (+48,95), que se encuentra a más de metro y medio por debajo de la cota de la Calle Judería (+50,60) y del espacio libre colindante (+50,40).


Ayuntamiento de Jerez

MB2I66M096M2Y46
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2026, al particular 31 del Orden del Día

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 25/06/2026



Imagen del patio asociado al Hotel Casa Palacio María Luisa. Relación con la fachada trasera de Aurelio Gómez Millán (1930) y con el espacio libre colindante (a cota superior).



Imagen del patio asociado al Hotel Casa Palacio María Luisa.

Este espacio libre de parcela se abre a la galería de la fachada trasera de Aurelio Gómez Millán (1930) y se relaciona con las distintas estancias del edificio a través de arcadas y huecos de fachada. Su propia configuración y característica permiten el reconocimiento de este espacio como patio vinculado a la edificación de 1930. Del análisis incluido en la Modificación del PGOU relativa, precisamente a este inmueble de Calle Tornería 22 (aprobada definitivamente el 21 de agosto de 2017), ya se deduce la pertenencia de este espacio al conjunto edificatorio proyectado por Aurelio Gómez Millán. Por ello, se considera necesario, subsanar este error material, recuperar la parcelación histórica de la Finca de Calle Tornería 22 y ajustar la zonificación establecida por el PGOU para este ámbito de manera que se reconozca el carácter privado de este espacio libre que claramente forma parte del conjunto edificatorio de 1930. En este sentido, se establece en la normativa urbanística del PRI que, una vez desarrollado la actuación de transformación urbanística, se proceda a agregar este espacio a la parcela de la Calle Tornería 22.



MB2I66M096M2Y46
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2026, al particular 31 del Orden del Día

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/06/2026

El espacio libre privado correspondiente al patio del inmueble de Aurelio Gómez Millán presenta una superficie de 144 m². La incorporación del uso de espacio libre privado en la ordenación detallada del ámbito se considera una rectificación de la superficie inicialmente establecida de sistema local de espacios libres, en consecuencia, la superficie que debe destinarse a este uso en la ordenación pormenorizada del ámbito sería de 1.218 m². No obstante y con la finalidad de minimizar las afecciones sobre la muralla almohade, generar fachada completa a la Calle Judería, poder sellar mayor superficie de medianeras vistas para dotar de una nueva fachada urbana a la plaza pública central, se propone también un ajuste en la ocupación en planta baja de la parcela lucrativa, que pasaría a de 234 m² a 321 m². Todos estos ajustes, implican que la superficie final destinada a sistema local de espacios libres resultante de la ordenación pormenorizada del PRI, queda establecida en una cuantía de 1.139 m². Esta superficie, supone una mínima disminución (79 m²) respecto a la superficie resultante de la rectificación, del orden del 6,5%.

Recordamos de nuevo, la capacidad para ajustar la ordenación pormenorizada que tiene el PRI, habilitada por la Disposición Transitoria Tercera apartado 3 del RGLISTA, que permite que en los ámbitos sometidos a actuaciones de reforma interior en el suelo urbano, las determinaciones de ordenación detallada (tanto las potestativas como las preceptivas) establecida en un PGOU vinculado a la ley urbanística anterior (LOUA) puedan ser modificadas por el instrumento propio de esta actuaciones, en este caso el PRI, siempre que ello no suponga una alteración de los elementos de la ordenación general del PGOU.

Añadir que, el espacio de uso público propuesto en la nueva ordenación queda reforzado al otorgar la consideración de “uso público” a la porción de planta baja “no ocupada” de la edificación resultante que queda calificada como espacio privado con servidumbre de uso público. El objetivo es configurar un espacio libre continuo, que abarca desde la Calle Judería hasta la misma Calle Larga, discurriendo, bajo la nueva edificación propuesta, a través de un amplio pasaje va a aportar áreas de sombra al espacio público resultante.

Se propone el mantenimiento de la edificabilidad lucrativa establecida por el PGOU, mediante el desarrollo de un edificio que construye la fachada a la Calle Judería y a la nueva plaza pública, adosándose a las medianeras existentes, desarrollando su programa funcional en las plantas superiores. Según se establece en el artículo 7.3.18 del Título VII Normas Generales de Edificación de las Normas Urbanísticas del Plan General, la superficie de pasaje de uso comunitario no computa como superficie edificada. En consecuencia, la superficie del pasaje es complementaria del sistema de espacios libres propuestos por el PRI, desarrollándose la edificación, principalmente, en planta primera y segunda, solo con la presencia puntual en planta baja, de la superficie construida necesaria para garantizar la adecuada accesibilidad y dotación de servicios de la edificación resultante.

En conclusión:

1. Los ajustes propuestos en la ordenación detallada del ARI A-01-JUDERÍA, por parte del presente Plan de Reforma Interior, no afectan a las determinaciones de ordenación estructural establecidas por el PGOU de Jerez de la Frontera, y no suponen una modificación de las determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva, ya que no se altera la delimitación del ámbito ni el uso y edificabilidad globales.
2. Los ajustes propuestos en el presente Plan de Reforma Interior suponen la modificación de los usos pormenorizados establecidos, con la incorporación del uso espacio libre privado, con la calificación de “*espacio no edificado interior de manzana*”, tal y como se contempla en los planos de ordenación detallada del Plan General. Además, se contempla la disminución de la ocupación en planta baja del uso lucrativo, a favor de la construcción de un pasaje de dominio privado con servidumbre de uso público que complementa el sistema de espacios libres propuestos, conformando, de hecho, un “*ámbito unitario*” transitable desde el tramo final de Calle Judería y la nueva plaza pública frente a la Muralla que se conecta con la Calle Larga.

La zonificación propuesta para el ámbito en comparación con la establecida en la ficha urbanística del Plan General, es la que se detalla a continuación:

ÁMBITO	SUPERFICIE M2	USOS PORMENORIZADOS			
		SUELO DOTACIONAL		SUELO LUCRATIVO	
		VIARIO M2	ESPACIOS LIBRES M2	RESIDENCIAL C1 Y COMPATIBLE (USO ADMISIBLE HOSPEDAJE) M2	ESPACIOS LIBRES PRIVADOS M2
ARI A-01-JUDERÍA	1.825	223	1.362	234	
PRI ARI A-01-JUDERÍA	1.827 (*)	223	1.139 (**)	321 (***)	144

() Se realiza un ajuste en la superficie total del ámbito resultante de la medición sobre la cartografía digital utilizada de base para la ordenación propuesta por el Plan de Reforma Interior. La base cartográfica utilizada para la representación cartográfica y la medición es la correspondiente al Servicio de Catastro, disponible desde su Sede Electrónica. Tal y como queda regulado en el artículo 1.2.2 del del Título I Normas Generales de Edificación de las Normas Urbanísticas del Plan General, para los supuestos de contradicción entre mediciones en plano y la realidad física se admiten ajustes siempre que no se superen diferencias de más del 3%. En este caso, la cartografía digital utilizada, (Sede Electrónica de Catastro) incorpora un ajuste de la superficie del ámbito con una diferencia inapreciable, inferior al 1% respecto a la establecida por el PGOU en la ficha urbanística.*

*(**) El sistema local de espacio libre público queda establecido en una cuantía de 1.139 m2, una vez rectificada la superficie tras el reconocimiento del espacio libre de espacio libre privado, que rectifica la superficie inicialmente establecida, y tras el ajuste superficial menor derivado de la nueva huella de la parcela lucrativa. El fragmento de muralla almohade se considera incluido en la superficie establecida de sistema local de espacios libres.*

*(***) Del total de superficie de uso lucrativo en planta baja, se propone una ocupación máxima del 40% con destino a los accesos y servicios necesario a la edificación, formalizándose la superficie restante, como pasaje de dominio privado, con servidumbre de uso público, integrado de manera unitaria con en el espacio libre propuesto.*

La población prevista en el ARI-A-01-Judería es de 16 habitantes. Ello comporta un nivel dotacional en materia de espacios libres y zonas verdes de 71,18 m2/habitante, considerablemente superior al existente en la zona del Conjunto Histórico que ha quedado reflejado en la memoria de información del presente PRI (11,65 m2/habitante). Con ello, se da cumplimiento expreso al artículo 82.5 del Reglamento General de la LISTA.

Al tiempo, hay que hacer constar que, la superficie de “espacio verde urbano”, se incrementa notablemente al implementarse el sistema local propuesto con el espacio libre privado del Hotel Casa Palacio María Luisa (144 m2). Según establece la Definición 26 del Anexo del RGLISTA, tiene la consideración de Espacio Verde Urbano el conjunto de espacios no edificados de la malla urbana que, con independencia de su titularidad, están dotados de vegetación y desarrollan funciones ambientales. En este caso, además, la caracterización de ambos espacios -presencia



de vegetación, pavimento permeable, aptitud para ajardinamiento- cumple con las disposiciones que, para este tipo de espacios, establece el RGLISTA en su artículo 80. El total del “espacio verde urbano” propuesto asciende a 1.283 m2, que supone el 70,22% de la superficie total del PRI.

3.1.2.LA CONCRECIÓN DEL USO Y LA TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN.

Establece la ficha urbanística del ARI-A-01 Judería, en las “Condiciones de la edificación” de las determinaciones de ordenación pormenorizada, que la zona de ordenanza asignada a los usos lucrativos del ámbito del ARI-A.01-JUDERÍA, es la C1, “Residencial en manzana compacta tradicional”.

La zona de ordenanza C1, según se establece en el artículo 7.4.5. y 7.4.6 de las Normas Urbanísticas del PGOU, se corresponde con la vivienda unifamiliar entremedianeras. Se define esta tipología como “vivienda unifamiliar que forma parte de una manzana compacta y cuya edificación es consecuencia de la ordenación urbanística proveniente del sistema de alineaciones de calles” y se desarrollara en parcela individual e independiente. La caracterización con el subtipo C1, establece que la disposición de la edificación unifamiliar entremedianeras debe ser alineada a fachada.

Así mismo, establece el artículo 10.3.20. que son usos admisibles para la zona de ordenanza “C” los siguientes:

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

Tras el análisis de las alternativas de ordenación, la propuesta planteada en el presente Plan de Reforma Interior, concreta admitir preferentemente para el suelo lucrativo resultante el uso de “hospedaje”, correspondiente al subtipo d4 del uso terciario, que según el artículo 6.5.1 de las Normas Urbanísticas del PGOU, es admisible para el ámbito.

En base a las condiciones establecidas para la implantación del uso lucrativo, se puede concluir, que va a resultar una **edificación singular, cuya construcción deberá acompañarse en diseño y ejecución con la de la propia plaza pública, generando un espacio unitario de conexión entre Calle Judería y Calle Larga**. Esta edificación se caracteriza por su escasa dimensión y por disponer de una estrecha crujía, que va a hacer función de pórtico de entrada, a la vez que fachada urbana al nuevo espacio público central, y debe, además, resolver en planta baja los accesos y servicios necesarios para la misma, liberando espacio para pasaje de dominio privado con servidumbre de uso público. En consecuencia, se considera, que **de los usos admisibles en esta zona de ordenanza C1, es el uso “hospedaje”, en edificio exclusivo de establecimientos hoteleros el que mejor se adapta a estas condiciones edificatorias, permitiendo una mayor flexibilidad en su programa**. El desarrollo del uso de hospedaje refuerza el uso hotelero existente en la manzana, y diversifica la actividad económica del Conjunto Histórico.

La tipología edificatoria correspondiente al subtipo C1, admite como compatible, la utilización de la tipología F1, correspondiente a “residencial plurifamiliar entremedianeras, que

es la **tipología edificatoria idónea para la materialización del uso hotelero propuesto, con zonas y accesos comunes que se resuelven desde la planta baja de la edificación.**

Regula el artículo 7.4.6 que **la tipología C1, siempre que no se alteren las condiciones de la morfología original en manzana compacta, admite como compatible el subtipo F1, que se corresponde con la tipología plurifamiliar entremedianeras.**

Desde el Plan de Reforma Interior se propone el desarrollo de la edificación propuesta, tal y como habilita el artículo 7.4.6, mediante la tipología plurifamiliar entre medianeras en manzana compacta y alineada a fachada. El empleo de esta tipología F1, admitida como compatible en zonas calificadas con el subtipo C1, supone, asumir las condiciones establecidas, en este caso por la ficha urbanística del PGOU, para el subtipo C1.

Por consiguiente, desde el presente Plan de Reforma Interior, **se propone el empleo de la tipología plurifamiliar entre medianeras, alineada a fachada, con tres plantas de altura, para la materialización del uso hospedaje, admisible dentro del uso dominante residencial. La concreción de la tipología a emplear no supone una alteración de las condiciones de ordenación pormenorizada establecidas, ya que este uso, tal y como se regula en las condiciones particulares de la zona C1 (artículo 7.4.6) es compatible con el subtipo establecido, siempre que no se altere la morfología original de manzana compacta. Las condiciones de la edificación serán las establecidas por la ficha urbanística del PGOU vigente para el ámbito del ARI-A-01-JUDERÍA.**

El establecimiento como uso pormenorizado del ámbito del uso hospedaje -según establece el artículo 6.5.2, para el subtipo d4- debe desarrollarse en edificio de uso exclusivo. En consecuencia, **el desarrollo previsto por el Plan de Reforma Interior elimina la edificabilidad residencial prevista en el PGOU, que establecía un número máximo de 10 viviendas, en aplicación de una densidad de 63 viv/ha (que era una determinación potestativa, según el apartado 2.B del artículo 10 de la anterior legislación LOUA a partir de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la LOUA (se modificó el apartado 2.B del artículo 10 de la LOUA).**

La ficha urbanística del ARI establece en sus determinaciones una cuantía de 210 m2 construidos con destino a Vivienda Protegida, pero, al tiempo, puntualiza que **“la edificabilidad mínima VPO, será el 30% de la edificabilidad que se materialice con uso residencial”**. Al promover el Plan de Reforma Interior agotar la totalidad de la edificabilidad lucrativa en el uso pormenorizado hospedaje, la reserva de VPO no será exigible.

Además, hay que hacer constar que esta actuación de transformación es la que mayor nivel de cesión y menor atribución de aprovechamiento tiene entre las que delimita el PGOU vigente. Por ello, difícilmente puede resultar viable la materialización de la edificabilidad en uso residencial, dado que cuenta con una carga de cesión -y urbanización- del 75% de superficie destinada a usos públicos y una edificabilidad de sólo 702 m2t (10 viviendas, de las que 3 se destinarían a VPO).

Por consiguiente, los ajustes propuestos en el presente Plan de Reforma Interior comportan la admisión preferente para la edificación resultante del uso pormenorizado hospedaje (d.4) (admisible dentro de la zona de ordenanza C) a materializar en el subtipo tipológico F1. Esta decisión, además de fortalecer el alojamiento turístico reglado en el Conjunto Histórico -conformando una oferta complementaria al Hotel Palacio Garvey y vinculada al Hotel Casa Palacio María Luisa- mejora inequívocamente la viabilidad económica de la actuación. Las determinaciones sobre uso y tipología edificatoria, en el marco de la LOUA, pertenecían a la ordenación pormenorizada potestativa, encontrándose dentro de los límites de alteración, habilitada por la Disposición Transitoria Tercera apartado 3 del RGLISTA, que



puede incorporar un PRI respecto de las determinaciones de un PGOU vigente al momento de entrada en vigor de la LISTA.

Esta decisión, supone mantener el uso global residencial de la Zona Urbana Homogénea en la que se integra el ARI-A-01.

3.1.3.LA LOCALIZACIÓN EN POSICIONES COLINDANTES DE LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO NECESARIAS PARA EL DESARROLLO DEL USO PORMENORIZADO.

Establece la ficha urbanística del del ARI-A-01 Judería, en los “Objetivos de la ordenación y Consideraciones”, que *en el subsuelo se ejecutará un aparcamiento de carácter privado.*

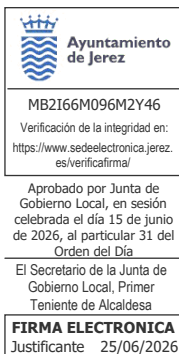
Ahora bien, según regula el artículo 6.1.16 de las Normas urbanísticas del PGOU de Jerez de la Frontera, en su apartado 4, *el Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de disponer de la dotación de aparcamientos, reducirla o aceptar otras soluciones en aquellos edificios en los que concurren circunstancias que, a juicio de los servicios municipales competentes, desaconsejen la aplicación de los estándares de dotación de aparcamientos por razones derivadas de las características del edificio, las condiciones particulares del uso, la afección a elementos catalogados, la dificultad de acceso de vehículos, las características del viario o de la parcela, la proximidad a puntos conflictivos desde el punto de vista de la ordenación vial, y otros similares. En la exención total o parcial, para su aprobación por los servicios técnicos municipales, deberá quedar debidamente justificada la admisibilidad del impacto generado por la inexistencia o disminución de la dotación de servicio de aparcamiento, así como las medidas correctoras a tomar a cuenta del promotor, y que deberá hacerse constar en la correspondiente licencia municipal.*

La ordenación propuesta va a desarrollar un uso hospedaje en edificio exclusivo, que va a estar vinculado a los usos hoteleros ya existentes en la manzana. La posibilidad de ejecución de un aparcamiento privado para dar servicio a la edificación resultante, en base a las pequeñas dimensiones de la parcela edificable resultante, implica que este deberá desarrollarse en parte o en la totalidad del subsuelo de la plaza pública prevista.

Ante esta necesidad de extensión del aparcamiento en el subsuelo de la plaza pública y debido a los valores patrimoniales reconocibles en el ámbito del ARI, localizado en la zona de la antigua judería de Jerez de la Frontera, en posiciones colindantes a la muralla histórica (Nivel II de protección arqueológica), es necesario alterar este objetivo de ordenación detallada para evitar riesgos a esos valores del patrimonio histórico. Por ello, se establece como solución la localización del aparcamiento fuera del ámbito de actuación, para reducir las afecciones a las zonas de mayor valor patrimonial, pero en posiciones cercanas, de manera que quede garantizado el servicio a la futura edificación hotelera.

El Nivel II de protección arqueológica asociado a la muralla y su entorno, está destinado a la protección del sistema defensivo islámico con un nivel de protección propio similar al Nivel I, de protección integral (artículo 9.7.6 de las Normas Urbanísticas). Este nivel de protección afecta a la zona de la muralla y toda la parcela en la que se ubica, que supone más de la mitad del ámbito. El resto del ámbito, correspondiente al espacio libre interior, que se segregó de la donde hoy se ubica el Hotel Casa Palacio María Luisa, está incluida en Nivel III de protección arqueológica (artículo 9.7.17), donde para los inmuebles afectados por este grado de protección será siempre necesaria la realización de Actividad Arqueológica Preventiva.

En este sentido, se propone la inclusión en las determinaciones para la ordenación detallada de la actuación de reforma interior, localizar el aparcamiento necesario para el desarrollo de la edificación hotelera, en posiciones diferentes a las del subsuelo de la actuación



prevista. Así en el otorgamiento de la licencia al establecimiento hotelero, la persona promotora de la actuación edificatoria deberá asegurar la disponibilidad de terrenos alternativos para dar cumplimiento a esta determinación. En este sentido existen navecer cercanas que pueden cumplir las necesidades de dotación del nuevo uso hotelero, teniendo presente, además, que el número de plazas turísticas no será relevante, en base a la edificabilidad máxima asignada.

La propuesta de localización de los aparcamientos deberá estar en posiciones de cercanía con la edificación a la que va a dar servicio.

La alteración del objetivo de ordenación detallada relativo a la disposición del aparcamiento subterráneo en el ámbito del ARI representa una mejora por razones de preservación de los valores de patrimonio histórico y además es una alteración que se encuentra amparada por la regulación de la Disposición Transitoria Tercera apartado 3 del RGLISTA que permite al PRI modificar esta determinación de nivel detallado de un PGOU vigente al momento de entrada en vigor de la LISTA.

3.2. DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL PRI A-01-JUDERÍA.

Con las premisas de partida, de reconocimiento del espacio libre privado y de concreción del uso y tipología edificatoria idónea para la materialización de la edificabilidad propuesta, se desarrollan en el presente apartado los criterios y objetivos de la ordenación detallada del Plan de Reforma Interior para el ámbito de suelo urbano no consolidado ARI-A-01-JUDERÍA.

1º **Recuperación de parcelario histórico y reconocimiento de conjunto edificatorio presente en el ámbito con valores patrimoniales.**

Se propone la incorporación en la propuesta de zonificación del ámbito de la calificación de “espacio libre privado” para el espacio no edificado interior que se encuentra vinculado a la edificación hotelera Casa Palacio María Luisa.

Se trata de un espacio libre configurado como patio, que perteneció a la edificación original del S.XIX, y posterior intervención de Aurelio Gómez Millán (1930) que, en la actualidad mantiene las características constructivas y configuración de su época de construcción. La comunicación con el resto del espacio libre central se produce a través de escalera existente que resuelve la diferencia de cota, entre el patio histórico, a cota del edificio y el espacio central a cota +1,40. Se trata de un espacio que claramente está relacionado con la edificación a la que servía originalmente, prueba de ello es su disposición en L dando frente a las fachadas del edificio, su relación con él a través de arcadas y espacios porticados, y la presencia de un cerramiento histórico que envuelve y unifica todo el conjunto.





Imagen de localización del patio perteneciente a la Finca de Calle Tornería 22

Se propone el reconocimiento de la pertenencia de este espacio a la finca original de la que se segregó, consiguiendo así la recuperación del parcelario histórico y del conjunto edificatorio que fue esta casa palacio del S. XIX. Esto conlleva a su vez el mantenimiento del cerramiento histórico y de las escaleras de relación con la futura plaza pública, así como los árboles, de especie ciprés, que se localizan en la entrada del patio.

En consecuencia, una vez finalizada la tramitación y gestión de la actuación de transformación urbanística, se deberá proceder a la agregación a la parcela de Calle Tornería 22, de la parcela calificada de espacio no edificado interior de manzana (privado), para unificarlas en una misma finca y preservar el parcelario de origen.

Con esta medida, **se preservan y potencian valores patrimoniales presentes en el ámbito de actuación, como es la edificación que fue casa palacio del S XIX y hoy es Hotel Casa Palacio María Luisa, concretamente de la Fachada que presenta al espacio libre interior, futura plaza pública, del Arquitecto Aurelio Gómez Millán que es difícil de entender sin el patio al que se vincula y abren las estancias, formando un conjunto edificatorio unitario.**

2º Construcción de una nueva plaza pública, con vocación revitalizadora y recalificadora de este ámbito del Conjunto Histórico, que descubre nuevas relaciones peatonales en la ciudad.

La ordenación propuesta por el Plan de reforma Interior, posibilita la construcción de una nueva plaza pública para la ciudad. La cesión del espacio libre central de este ámbito urbano, permite obtener para lo público, un espacio singular, que revitalizará esta zona de la ciudad, con nuevos espacios para el para ocio y esparcimiento y que permitirá descubrir y disfrutar de nuevos escenarios patrimoniales, como la fachada de Aurelio Gómez Millán del Hotel Casa Palacio María Luisa y la fachada del Hotel Palacio Garvey, así como y tramos de la muralla histórica de la ciudad medieval, hoy apenas intuados. Así mismo, la nueva plaza pública se convierte en un elemento principal para mejorar las conexiones peatonales de la ciudad, con su construcción se posibilitará la conformación de un espacio público unitario que integra el tramo final de la Calle Judería, hoy en fondo de saco, hasta su encuentro con la Calle Larga, a través de pasajes y zonas porticadas, de dominio privado, bajo la nueva edificación.

Nos encontramos, por consiguiente, ante un escenario de oportunidad para la ciudad, para mejorar sus dotaciones en espacios públicos, para aumentar sus áreas de naturaleza y

zonas permeables, para incentivar las actividades de ocio y relación de la población residente y turística, y para descubrir nuevos valores patrimoniales.

El espacio libre central de esta manzana del Conjunto Histórico de Jerez de la Frontera se concibe como una plaza pública a dos niveles, con distintos tratamientos y acabados: la zona actualmente ajardinada, entorno a la jacaranda existente, a cota con el pasaje porticado y el nuevo espacio público del tramo final de Calle Judería, y el espacio libre junto a la muralla histórica, a cota más baja que articula las relaciones con la Calle Larga. La superficie total del espacio libre propuesto es de 1.139 m². Este espacio resolverá la conexión peatonal entre la Calle Judería y Calle Larga, salvando la diferencia de cota, mediante el diseño de recorridos peatonales accesibles, formalizados con rampas y escaleras. En este sentido, el Proyecto de urbanización deberá dar cumplimiento al Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Se propone el tratamiento unitario del espacio público resultante y la conservación de la zona ajardinada existente de pradera y árboles (una jacaranda de gran porte y seis naranjos). La imponente presencia de la jacaranda, caracteriza y singulariza este espacio central, y se considera oportuno su mantenimiento e integración en la ordenación de la plaza pública resultante, consiguiendo así un espacio público con un 30% de la superficie con destino a zona verde permeable, con tratamiento de pradera y presencia de árboles, arbustos y plantas aromáticas. Se propone aumentar el número de naranjos hasta las 10 unidades.

El tratamiento de las zonas no permeables de la plaza deberá incorporar elementos ajardinados tipo parterres y mobiliario urbano adecuado para las funciones de juego de niños y estancia y ocio de la población residente. Se colocarán elementos tipo pérgolas para garantizar zonas en sombra y espacios de estancia de mayor confort durante los momentos de temperaturas más altas. En este sentido la presencia del pasaje porticado será un elemento fundamental generador de sombras y espacios de mayor frescor en las horas o temporadas estivales.

Se tratará y preservará como un elemento singular y característico de la nueva plaza pública, el paño de muralla histórica y los arcos existentes, que conforman todo el frente de la plaza hacia los inmuebles de la Calle Larga.

3º La edificación propuesta como elemento activo en la configuración de la nueva plaza de la ciudad.

Frente a las fachadas históricas existentes y la presencia del paño de muralla, el espacio libre central, presenta también medianeras vistas y se asoma a la Calle Judería a través de un frente de fachada, que en su día también estuvo edificado. El Plan de Reforma Interior propone el desarrollo de una edificación que no solo formalice fachada al espacio público interior, sellando las medianeras interiores, sino que también formalice una nueva fachada a la Calle Judería y a la vez posibilite el sellado de las medianeras existentes en este frente urbano.

Se concibe un volumen edificatorio singular, en sus dimensiones, ocupación y posición, cuyo diseño y disposición debe acompasarse con el propio diseño de la nueva plaza de la ciudad.

Se plantea un conjunto edificatorio que, sobre los accesos en planta baja, desarrolle el programa previsto para el uso hospedaje, en las dos plantas superiores, con una crujía en el entorno de los 5 metros de ancho, formalizando la fachada a Calle Judería y también hacia el interior de la plaza. Con esta disposición se posibilita la comunicación entre Calle Judería y la nueva plaza a través de un pasaje y zonas porticadas. El volumen edificatorio propuesto,



presentará alineación a vial en Calle Judería, y posibilidad de retranqueos y patios abiertos sobre elevados a la plaza pública.

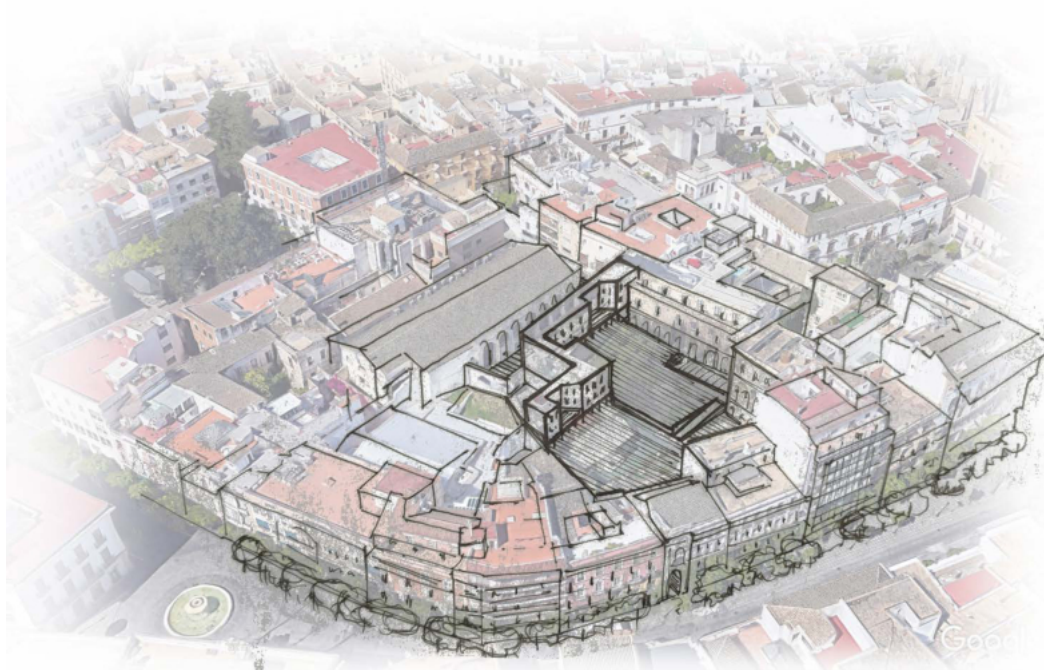


Imagen de orientativa de la disposición de la edificación, conformando la fachada a plaza pública y calle Judería.

Con esta propuesta se consigue el sellado de las medianeras existentes en Calle Judería, la formalización del frente de fachada a esta calle y el sellado de las medianeras existentes, hasta el lindero Este. Se propone una mayor separación respecto al paño de muralla histórica, para una adecuada puesta en valor y reconocimiento de este elemento patrimonial, además de disponer de espacio para la localización de rampas que construyan itinerarios peatonales accesibles hacia la Calle Larga.

Las singulares características de la propuesta dan como resultado un edificio que forma parte de la misma plaza y se integra con ella de manera unitaria, que actúa como pórtico de entrada al nuevo espacio central, genera sombras y áreas de estancia en el espacio colectivo y que formaliza una nueva fachada, con riqueza de volúmenes y espacios de relación.

Estas directrices de ordenación quedan reflejadas en la Plano de Ordenación N.º 09 del PRI de “Criterios y objetivos de ordenación”.



Ayuntamiento de Jerez

MB2I66M096M2Y46
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2026, al particular 31 del Orden del Día

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/06/2026

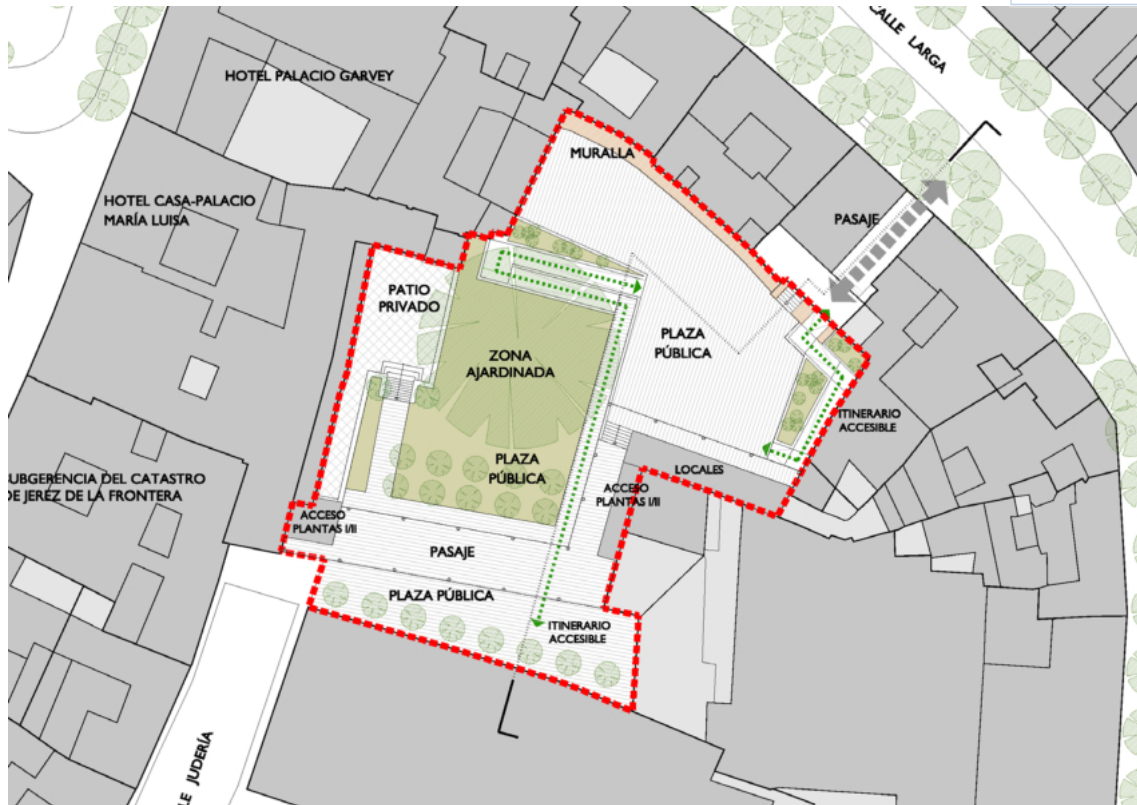


Imagen de orientativa de la ordenación propuesta. Vista a cota de la nueva plaza pública.

3.3. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PRI ARI A-01-JUDERÍA.

Las determinaciones para la ordenación detallada de la actuación de reforma interior ARI A-01-JUDERÍA, establecidas por el presente Plan de Reforma Interior son las siguientes:

Datos globales:

Superficie del PRI: 1.827 m² (*)

(*) Esta superficie bruta incluye 223 m² de suelo público asociado, que quedan integrados en el sistema local de espacios libres públicos y son deducidos para el cálculo de la edificabilidad y aprovechamiento.

Uso dominante: Residencial

Coefficiente de edificabilidad: 0,4380 m²/m²

Edificabilidad máxima: 702 m²t

Suelo dotacional público:

Sistema de espacios libres local: 1.139 m² (**)

(**) El espacio libre público se ve implementado con la servidumbre de uso público que se establece en la planta baja del uso lucrativo, conformada mediante pasaje porticado.

Determinaciones sobre Área de Reparto y Aprovechamiento:

Área de reparto: SUNC 1.2.1
Aprovechamiento medio del AR: 0,3373 UA/m²

Coefficiente Subzonal: 0,90
Coefficiente Tipológico: 1,05

Este ámbito de suelo urbano cuenta en su interior con 223 m² de suelo público asociado, que se corresponde con el tramo final de la Calle Judería. Para el cálculo del aprovechamiento objetivo, se ha establecido una superficie de cálculo, resultante de detraer de la superficie total del ámbito, la superficie de suelo público asociado que no es objeto de atribución de aprovechamiento. Además, el área de reparto SUNC 1.2.1 establecida por el PGOU vigente, está conformada por el ámbito el ARI A-01-JUDERÍA y una actuación aislada AAP de superficie 364 m².

Los datos de aprovechamiento del PRI son los siguientes:

Aprovechamiento objetivo en subzona: 737 ua.

Derecho de los propietarios en subzona (aprovechamiento subjetivo): 540 ua.

Cesión de Aprovechamiento (Participación de plusvalías): 60 ua.

Excesos de aprovechamiento: 137 UA (***)

(***) Los excesos de aprovechamiento van destinados a la obtención del suelo de la actuación aislada, AAP de 364 m² (Memoria General del PGOU, Capítulo 4.4. Memoria de Gestión).

Además del suelo público asociado incluido en el ámbito del PRI (223 m²) e identificado en la ficha urbanística, el Ayuntamiento es propietario (consecuencia de previa cesión gratuita) de una de las parcelas sobre las que se atribuyen derechos de aprovechamiento. No obstante, será en la fase de la operación urbanística de la Reparcelación, cuando se proceda a la adjudicación y reparto de los aprovechamientos lucrativos del ámbito entre los propietarios del ámbito.

Añadir que de conformidad con el apartado a, del artículo 30 de la LISTA, y el apartado 3, del artículo 49 del RGLISTA y debido a la singularidad de la edificación propuesta y la dificultosa segregación de la parcela lucrativa resultante, se justifica la sustitución de la cesión legal del 10% del aprovechamiento urbanístico con destino al patrimonio municipal, por el abono de su valor en metálico o por otras formas de cumplimiento de este deber que sean acordadas con el Ayuntamiento.

Se trata de una edificación, para la que se propone preferentemente como uso admisible el de hospedaje, de estrecha crujía, adosada, de manera longitudinal, a las medianeras existentes, con una cuantía de 702 m² de superficie construida, pero con una ocupación que, en planta baja, que se reduce al 40% para posibilitar un paso amplio desde Calle Judería a la Plaza central. La entrega de la cesión legal en "superficie construida" en régimen de propiedad horizontal, se considera de difícil encaje en una edificación de uso, dimensiones y disposición tan singular, con un programa funcional muy concreto, si se destina al uso admisible de hospedaje, que necesita disponer de la pieza completa para su óptimo funcionamiento.



Con respecto a los excesos de aprovechamiento urbanísticos que, en su caso, pudieran existir se estará a lo dispuesto en el artículo 173 del REGLISTA, pudiendo compensarse por el valor del excedente de aprovechamiento tasado conforme corresponda por la legislación vigente.

Así mismo, y dada la complejidad de adjudicación de parcela independiente, se propone la sustitución del aprovechamiento que pudiera corresponderle a la administración en concepto de propietaria, por el equivalente económico que corresponda conforme a los artículos 167, 168 y 174 REGLISTA.

En base a esta regulación las determinaciones sobre la ordenación pormenorizada y sobre el desarrollo y ejecución de la actuación son los siguientes:

Objetivos de la ordenación detallada establecida:

- La propuesta pretende la recuperación como espacio público del vacío interior de la manzana, diseñando un espacio unitario, que resuelva la comunicación entre las calles Judería y Larga mediante pasajes.
- La edificación de nueva planta se adosará a la medianera existente para cualificar y formalizar el espacio libre público central, y formalizará una nueva fachada hacia la Calle Judería, con la incorporación de un pasaje con servidumbre de uso público en planta baja, que posibilite la definición de un espacio libre unitario con la plaza central.
- Derivado de los valores patrimoniales presentes en el ámbito (Nivel II de protección arqueológica) y de la necesidad de ocupación del subsuelo bajo la plaza pública para resolver las necesidades de aparcamiento asociadas a la nueva edificación propuesta, se establece la posibilidad de no disponer de aparcamiento subterráneo en el ámbito del PRI. Las necesidades de aparcamiento asociado al uso tendrán que localizarse, fuera del ámbito, en posiciones cercanas, siempre y cuando se den garantías de su efectiva ejecución y vinculación a la edificación resultante de la ordenación detallada.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art.10.2.5 de las Normas Urbanísticas, con respecto al establecimiento de cargas urbanísticas.

Condiciones de la edificación (Usos lucrativos pormenorizados):

Se diferencian dos zonas:

- 1ª Espacio no edificado interior de la manzana de Superficie 144 m² (asociado al inmueble de Calle Tornería 22).
- 2ª Parcela con calificación pormenorizada de Zona de Ordenanza: la C1, "Residencial en manzana compacta tradicional".

Tipología admisible: F1, compatible con C1 en manzana compacta, alineada a fachada.

Altura máxima: III

Edificabilidad máxima: 702 m²t.

Afección: servidumbre de uso público en planta baja.



Uso admitido en edificio exclusivo: Hospedaje, subtipo d4, del uso Terciario, admisible para la zona de ordenanza C1.

Tabla de distribución de superficies y ocupación máxima por plantas de la parcela lucrativa:

Planta	Superficie (m2)	Ocupación Max
Planta Baja	321	40%
Planta Primera	321	100%
Planta Segunda	321	100%

La edificación se dispondrá dando frente a la Calle Judería y al espacio libre interior de la manzana. Se establece una superficie de ocupación máxima por planta, de manera que en planta baja, la superficie no ocupada se destine a pasaje de dominio privado con servidumbre de uso público, y en las plantas restantes, el proyecto edificatorio pueda desarrollar la edificación con las condiciones de iluminación y ventilación adecuadas.

El destino concreto del ámbito del aprovechamiento lucrativo que dispone este PRI es el uso hospedaje (subtipo d4, admitido para la zona de ordenanza C1) que, según establece el artículo 6.5.2, debe desarrollarse en edificio de uso exclusivo. El desarrollo previsto por el Plan de Reforma Interior no contempla la materialización de la edificabilidad residencial, y en consecuencia, no será exigible la reserva mínima de la edificabilidad establecida para Vivienda Protegida, que la Ficha del ARI, contemplaba una cuantía de 210 m2 construidos.

Sistema de actuación:

Compensación

Plazos para el desarrollo y la gestión:

Estudio de Detalle: 1 año
Proyecto de Reparcelación: 1
Proyecto de Urbanización: 2 años
Ejecución: 4 años



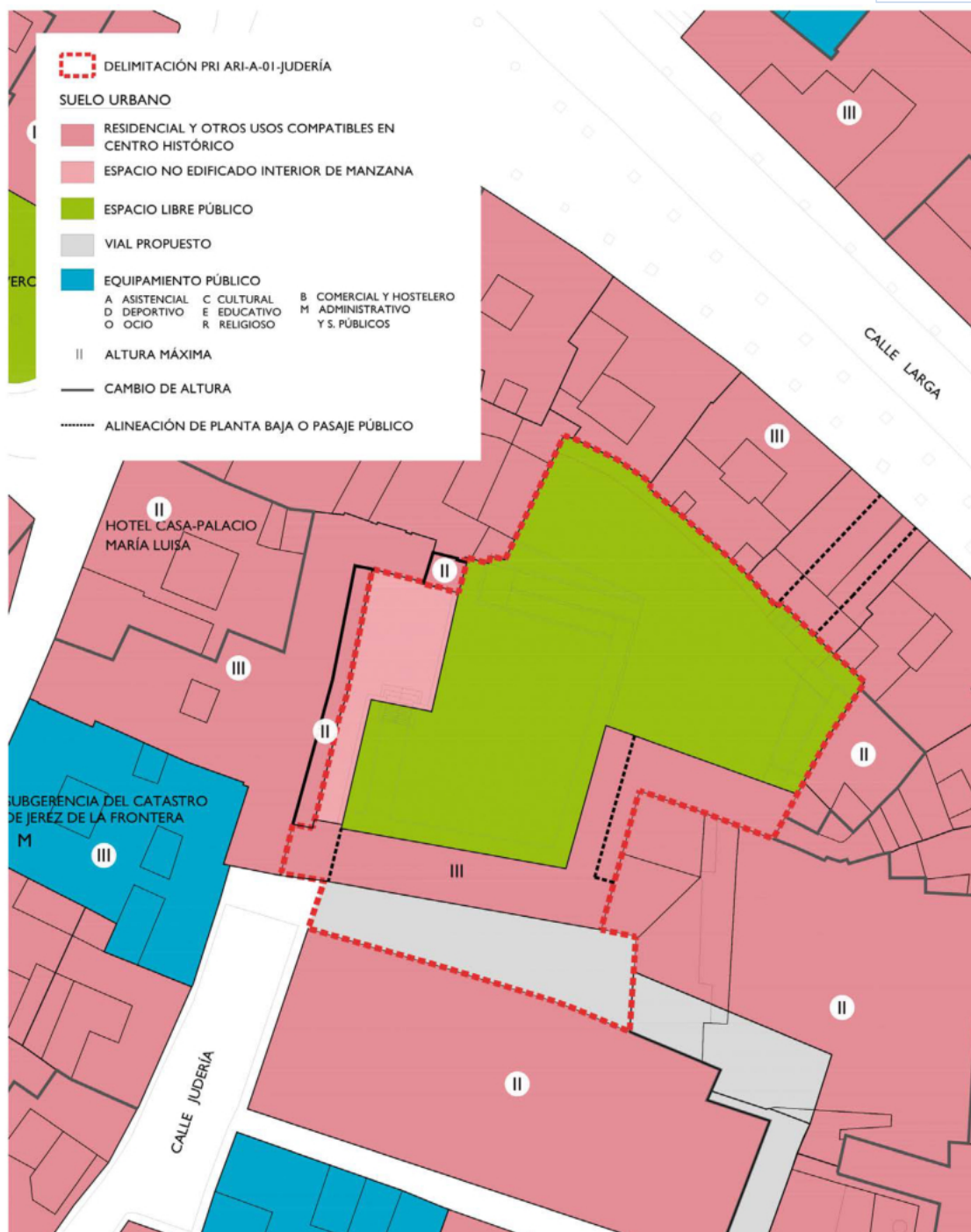
MB2I66M096M2Y46

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

Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2026, al particular 31 del Orden del Día

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 25/06/2026



Calificación y Alturas.

15 Jun 2026

al particular part 31



MB2I66M096M2Y46

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

Aprobado por Junta de
Gobierno Local, en sesión
celebrada el día 15 de junio
de 2026, al particular 31 del
Orden del Día

El Secretario de la Junta de
Gobierno Local, Primer
Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/06/2026



MB2I66M096M2Y46

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

Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2026, al particular 31 del Orden del Día

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/06/2026

MJ. 4 /

CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES INFRAESTRUCTURALES Y SERVICIOS TÉCNICOS.

El PRI ARI-A01-Judería se localiza en un ámbito de suelo urbano consolidado de Jerez de la Frontera que cuenta con infraestructuras básicas antiguas, deterioradas y en mal estado de conservación, que serán renovadas con la actuación de reurbanización.

La ordenación propuesta consiste básicamente en crear un espacio público central, donde se integra los usos hoteleros junto con un tratamiento de jardín con una pavimentación perimetral. La ordenación incluye también un aparcamiento subterráneo con acceso desde la Calle Judería. Las nuevas infraestructuras se conectarán con las existentes en los puntos indicados para cada servicio urbano.

La urbanización excluye al espacio libre privado, al estar vinculado, a efectos infraestructurales, con la edificación hotelera de Calle Tornería 22.

La nueva edificación propuesta da fachada a Calle Judería, y dispone de conexión exterior con las redes existentes siguientes:

- Acometida a la red de saneamiento.
- Acometida de agua potable.
- Acometida de baja tensión subterránea desde el nuevo centro de transformación.
- Acometida a la red de telecomunicaciones.

La urbanización general del ámbito del ARI consta de los servicios urbanos siguientes a disponer en la Calle Judería y el espacio público de nueva apertura:

- Red de saneamiento.
- Red de distribución de agua, e hidrante contra incendios.
- Modificaciones de las líneas de baja tensión a subterráneo.
- Nuevas canalizaciones subterráneas de Alumbrado público, que incluyen modificar a subterráneo las canalizaciones aéreas de alumbrado grapadas en fachada.

Se realiza seguidamente una aproximación a las demandas de servicios urbanos, que deberán ser desarrolladas posteriormente en el documento del Proyecto de Urbanización, tras las consultas con los gestores de los distintos servicios infraestructurales sobre el estado y condiciones de las conexiones exteriores.

4.1. EL ABASTECIMIENTO DE AGUA

La propuesta en materia de abastecimiento de agua consiste en una nueva tubería de abastecimiento de agua, que sustituye a la existente en la Calle Judería. La nueva tubería será de fundición dúctil, y se conectará con la red general que discurre desde Calle Tornería con sección

de diámetro 100mm. Se dispone un hidrante para incendios y bocas de riego para el baldeo de la calle. Asimismo, se renovarán las acometidas domiciliarias de la calle y se conectara la acometida de la nueva edificación.

DEMANDA DE AGUA PARA LA NUEVA EDIFICACIÓN

Las necesidades de agua para la nueva edificación se diseñan a partir de los siguientes criterios:

- Uso hotelero: Dotación de 250 litros x hab equivalente. y día (*).
- (*) Dotación de agua para uso urbano establecida en el Plan Hidrológico del Guadalete-Barbate. Se ha considerado 1 plaza hotelera (habitante equivalente) /40 m2 de techo edificable
- Riego de zonas ajardinadas: dotación de 1,5 litros por m2 de superficie de praderas y parterres.

Teniendo en cuenta la propuesta del Plan de Reforma interior, la dotación necesaria de abastecimiento de agua a la edificación residencial sería:

702m2 de uso hospedaje (admitido) /40 m2 de techo edificable = 18 habitaciones x 2 personas / habitación x 250 l/hab/día = 9.000 litros/día

El caudal punta diario, aplicando un coeficiente de punta de 2,4 resulta ser:

9.000 l/día /12h X 2,4 = 1.800litros.

La demanda de agua para riego de zonas ajardinadas en la siguiente cuantía:

Superficie ajardinada 30% del espacio libre publico = 408m2
408 m2 de zona ajardinada x 1,50 l/m2/día = 612 l/día

En base a las características de la red existente y disposición de la edificación dando frente a viario público, la propuesta en materia de infraestructuras de abastecimiento consiste en la realización de las acometidas y conexiones necesarias con la red existente en Calle Judería.

Las acometidas y conexiones necesarias se realizarán de conformidad con los gestores del servicio de abastecimiento, saneamiento y depuración de la ciudad, AQUAJEREZ.

Las acometidas domiciliarias a la edificación propuesta en el Plan de Reforma Interior serán mediante tubería de polietileno de alta densidad, según la normativa municipal.

Las redes de abastecimiento deberán instalarse a una separación suficiente de las edificaciones. Los cálculos de la instalación se realizarán teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- Diámetro mínimo de las tuberías 100mm.
- Presión mínima de servicio de la red de abastecimiento: 3 atmósferas.
- Presión máxima 5 atmósferas.
- Velocidades comprendidas entre 0.3 y 2.0 m/s para evitar la pérdida de cloro y no tener excesivas pérdidas de carga y evitar la erosión.

4.2. SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN.

La propuesta de saneamiento para el ámbito del Plan de Reforma Interior consiste en sustituir el colector existente en Calle Judería por su mal estado de conservación y elevada antigüedad. El nuevo colector es de tipo unitario con diámetro 300mm, que recoge tanto las aguas residuales como las pluviales, y se conectara con el colector principal de la Calle Eguíluz, mientras las aguas de la zona baja de la plaza se conectaran con el colector principal de la Calle Larga.

Asimismo, se renovarán las acometidas de alcantarillado de las edificaciones existentes, y se conectarán a la nueva red las acometidas de la edificación hotelera y de los imbornales del espacio público. Las redes proyectadas recogerán los vertidos propios de la edificación hotelera y las aguas pluviales de cubiertas y zonas pavimentadas del espacio público central.

No se contempla la recogida de aguas pluviales del espacio libre privado que resolverá la recogida de pluviales mediante conexión con las redes existentes en la edificación hotelera a la que se vincula (Hotel Casa Palacio María Luisa).

CRITERIOS DE DIMENSIONAMIENTO:

Las rasantes longitudinales de las nuevas tuberías serán similares a las rasantes de los viales, y vendrán impuestas por los condicionantes de velocidad, de forma que la velocidad máxima será de 6 m/s y la mínima de 0,6-0,9 m/s. El recubrimiento mínimo de la red será de 1m, con el fin de que las acometidas domiciliarias de alcantarillado puedan cruzar a cota inferior las conducciones subterráneas de agua, electricidad, teléfono y otras.

Las zonas ajardinadas se consideran suelos drenantes, que absorben el agua de lluvia, y se emplearan pavimentos drenantes para reducir los volúmenes de aguas pluviales.

Las acometidas y conexiones necesarias para el desarrollo de las conexiones a la red de saneamiento se realizarán de conformidad con los gestores del servicio de abastecimiento, saneamiento y depuración de la ciudad, AQUAJEREZ.

El proyecto de edificación determinará las acometidas para dar servicio a la edificación hotelera desde los pozos de registro más próximos, finalizando en el interior de la parcela con una arqueta de registro sifónica.

4.3. RED ELÉCTRICA MEDIA Y BAJA TENSIÓN.

MEDIA TENSION Y NUEVO CENTRO DE TRANSFORMACION EN CALLE JUDERIA:

En la calle Judería existen en la actualidad cuatro centros de transformación que dan servicio a los usos terciarios y residenciales del entorno: Palacio Garvey, Judería, Banco Bilbao y Casa Palacio Maria Luisa.

La red eléctrica de media tensión proyectada para la nueva edificación, utilizará la red de media existente que da servicio al uso hotelero de Casa Palacio Maria luisa, alimentado mediante una canalización subterránea mediante una línea de media tensión de 15Kv, en tubería de PVC diámetro 160mm, con sus correspondientes arquetas normalizadas tipos A1 y A2.



MB2I66M096M2Y46

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

Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2026, al particular 31 del Orden del Día

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/06/2026

SUMINISTRO EN BAJA TENSION A LOS NUEVOS USOS HOTELEROS:

La red eléctrica de baja tensión que dará servicio a los nuevos usos hoteleros se deriva desde el centro de transformación del Hotel Casa Palacio María Luisa e incluirá canalizaciones de 160mm y arquetas normalizadas A1 y A2 para los cruces y derivaciones

PREVISIONES DE DEMANDA:

La previsión de la demanda eléctrica se ha calculado de acuerdo con los criterios de cálculo según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (REBT) en sus Instrucciones ITC.BT-10 de Previsión de cargas para suministros en Baja Tensión y ITC-BT-52 de Instalaciones con fines especiales, infraestructuras de recarga para vehículos eléctricos. En el cálculo para la estimación de la demanda eléctrica de la actuación propuesta se han considerado las siguientes potencias y previsión de cargas:

- Potencia de 30.000 W, para un hotel del volumen edificable propuesto (entre 30 y 50 KWh por metro cuadrado al año).
- Previsión de carga de 20w/m² para el garaje en concepto de ventilación forzada y de 3.680w x 10% (nº de plazas) en concepto de recarga de vehículos eléctricos.

La red de baja tensión para los nuevos suministros se calculará conforme con las Normas Particulares y Condiciones Técnicas y de Seguridad 2005 aprobadas por Resolución de 5 de mayo de 2005 de la Dirección General de Industria, Energía y Minas (BOJA de 7 de junio de 2005).

4.4. INSTALACIONES DE ALUMBRADO PÚBLICO

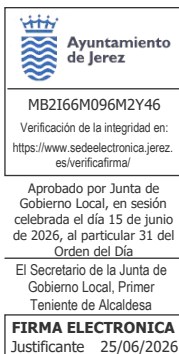
La ordenación propuesta por el Plan de Reforma Interior plantea la localización de un espacio público en el interior de la manzana, con acceso desde Calle Judería y comunicación con Calle Larga. El dimensionado del alumbrado público se realizará con criterios que aseguren el nivel de iluminación adecuado y ajustado a las necesidades estrictas del espacio, teniendo en consideración las actividades que en ella se desempeñan, cumpliendo con lo establecido en el RD 1890/2008 de Eficiencia Energética en el alumbrado exterior.

En este sentido, se propone la renovación de las instalaciones actuales de alumbrado público en la Calle Judería, y la construcción de los nuevos puntos de luz en el espacio libre de nueva ejecución.

La propuesta incluye la renovación de los puntos de luz existentes en la Calle Judería por faroles en fachada similares a los existentes en el Centro de Jerez, con lámpara LED de potencia 70W. Se diseñan canalizaciones en subterráneo en sustitución del cableado aéreo en fachada. Se suben las acometidas hasta el punto de luz mediante tubo metálico en fachada hasta las cajas de conexión del tipo Claved.

El plano de las instalaciones de alumbrado incluye la definición técnica de sus elementos.

El dimensionado del alumbrado público se ha realizado con criterios del Servicio de Alumbrado municipal, de forma que en su conjunto aseguran un nivel de iluminación adecuado y ajustado a las necesidades del espacio, cumpliendo con lo establecido en el RD 1890/2008 de Eficiencia Energética en el alumbrado exterior. Asimismo, las instalaciones de alumbrado exterior cumplirán con las prescripciones del Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión y sus instrucciones técnicas complementarias, así como el Reglamento de Eficiencia Energética.



Los niveles de iluminación de las nuevas instalaciones se corresponderán para el nivel de iluminación Clase ME4b, Vías distribuidoras locales, que implica un valor mínimo de iluminación media en servicio de 0,75 cd/m² y Clase S1, para los espacios peatonales con valor mínimo de 15 lux, con arreglo a lo estipulado en la Instrucción Técnica Complementaria EA-02, de Eficiencia Energética en el Alumbrado Exterior.



MB2I66M096M2Y46
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2026, al particular 31 del Orden del Día

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/06/2026

4.5. LAS INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES

La propuesta de nueva urbanización incluye una red subterránea de canalizaciones y arquetas normalizadas para dotar servicios de telecomunicaciones al ámbito del Plan de Reforma Interior. Consiste en instalar una infraestructura común (ICT), siguiendo el Reglamento Regulator de las Infraestructuras comunes de Telecomunicaciones hasta las acometidas de Equipos y Sistemas del nuevo edificio.

La infraestructura se desarrollará a partir de la red existente en Calle Judería. Cada parcela accederá a la red desde arqueta tipo D situada en sus proximidades, de las que partirán las conducciones necesarias hacia las infraestructuras comunes de telecomunicaciones (ICT) del edificio.

15 Jun 2026

al particular part 31



MB2I66M096M2Y46

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

Aprobado por Junta de
Gobierno Local, en sesión
celebrada el día 15 de junio
de 2026, al particular 31 del
Orden del Día

El Secretario de la Junta de
Gobierno Local, Primer
Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/06/2026



MJ.5/

EL CUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS Y CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA REGULADOS EN LA LISTA Y LOS CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD DEL REGLAMENTO GENERAL.

Según se establece en la “Guía Básica para integrar los objetivos de desarrollo sostenible en los instrumentos de ordenación urbanística”, la nueva ciudad se construye sobre la existente mediante la utilización de vacíos urbanos y áreas degradadas para lograr un modelo urbano denso y compacto. Asimismo, se fomenta la diversidad funcional con la integración de usos complementarios en las áreas residenciales, que a su vez contribuyen a una movilidad más sostenible, basada en modos de desplazamiento no motorizados. Esta Estrategia de Ordenación está directamente relacionada con el ODS 11. Ciudades y comunidades sostenibles.

5.1. SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS GENERALES DE ORDENACIÓN (ARTÍCULO 4 LISTA)

La Alternativa seleccionada -entre las estudiadas en el documento Borrador y evaluadas en el DIE- es la que mejor cumple los principios generales de ordenación regulados en el artículo 4 de la LISTA, entre los que cabe reseñar:

- a. Contribuye a garantizar la viabilidad social al proponer una ordenación urbanística basada en el interés general que, además, está dimensionada -en términos de edificabilidad, aprovechamientos patrimonializables y usos propuestos- a una demanda que resulta racionalmente previsible.
- b. Ayuda a preservar y poner en valor el capital natural del ámbito de la actuación, así como el patrimonio cultural, histórico y paisajístico existente, integrando adecuadamente la presencia de la muralla almohade.
- c. Fomenta la regeneración y renovación urbana en un ámbito del Conjunto Histórico consiguiendo dotar de nuevos usos al actual vacío urbano promoviendo una ocupación del suelo sostenible. Es, por tanto, una Actuación que persigue revitalizar la ciudad existente y su complejidad funcional.
- d. Prioriza la utilización del espacio público urbano por el peatón frente a los vehículos motorizados.
- e. Dota a este ámbito del Conjunto Histórico de Jerez de la Frontera de espacios libres y zonas verdes en proporción suficiente, contribuyendo a mitigar los efectos del cambio climático. La ordenación detallada planteada en esta Alternativa incrementa la presencia del verde urbano mediante la utilización de arbolado, mantenimiento de espacios libres privados e incremento de las superficies permeables.

- f. La viabilidad económica obtenida en esta Alternativa dota de verosimilitud y certeza al desarrollo urbanístico de la actuación mediante el Sistema de Compensación, garantizando la asunción, por parte de la iniciativa privada, de las cargas y costes derivados de su ejecución.

5.2. SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA (ARTÍCULO 61 LISTA)

Al tiempo la ordenación urbanística detallada da cumplimiento a los criterios para la ordenación urbanística regulados en el artículo 61 de la LISTA. Así:

- a. Procura un desarrollo urbano sostenible al centrarse en la revitalización de la ciudad existente y su mejora funcional. En este sentido, (a) la puesta en valor de un vacío de manzana, hoy marginalizado, situado en una posición clave en la trama del Conjunto Histórico de Jerez, (b) la revalorización de los elementos de valor histórico y patrimonial existentes y (c) la apuesta por la diversificación funcional que implica el reforzamiento de la oferta hotelera existente en el entorno inmediato de la actuación, son datos reveladores del cumplimiento de este criterio de ordenación urbanística.
- b. La ordenación detallada propuesta favorece la integración de usos compatibles con el residencial en el Conjunto Histórico de Jerez de la Frontera para conseguir el objetivo de diversidad funcional y de usos, y ayuda a reducir la distancia entre los espacios libres, zonas verdes y el resto de los usos propuestos, para desarrollar patrones de proximidad que permitan un mayor número de desplazamientos a pie.
- c. Dota al Conjunto Histórico de Jerez de la Frontera de un espacio libre de importante magnitud para atender las necesidades de esparcimiento de la población Intramuros y contribuir a mitigar los efectos del cambio climático y la isla de calor. La superficie del espacio libre propuesto supone el 62,34% de la superficie total del ARI y el “espacio verde urbano” se eleva por encima del 70%



5.3. SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA (ARTÍCULOS 79 A 83 DEL RGLISTA).

- a. Para garantizar la contribución a la mitigación de los efectos del cambio climático los elementos del espacio público urbano disponen de arbolado en proporción suficiente y como mínimo el estándar establecido en el artículo 82.6.c) (1 árbol por cada 100 m² edificables).
- b. A tal efecto, se establecerán determinaciones para la regulación del espacio verde urbano como elemento que contribuye a la sostenibilidad urbana. Para ello: (a) se garantiza la calidad en el diseño de las zonas verdes, estableciendo una densidad mínima de vegetación y priorizando la plantación de especies autóctonas, las especies xéricas y las de bajo mantenimiento, y (b) se regular el diseño de los pavimentos del espacio verde urbano, asegurando su permeabilidad y aptitud para la plantación.
- c. Para contribuir a la lucha contra el cambio climático el Proyecto de Urbanización deberá prever redes eficientes de infraestructuras y servicios técnicos de acuerdo con la normativa aplicable y, en especial, las de abastecimiento, saneamiento y depuración de las aguas, contribuyendo a su ciclo integral; las energéticas, fomentando las energías renovables, los sistemas de bajo consumo y de minimización de la contaminación lumínica; las de telecomunicaciones, fomentando el acceso universal de calidad adecuada a las mismas; así como las de recogida, tratamiento y gestión de residuos.
- d. Como ha quedado expuesto anteriormente, el PRI propone reservar dotaciones locales para espacios libres y zonas verdes que incrementan notablemente el nivel dotacional objetivo de la zona del Conjunto Histórico de Jerez de la Frontera.



MB2I66M096M2Y46
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2026, al particular 31 del Orden del Día

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/06/2026



15 Jun 2026

al particular part 31



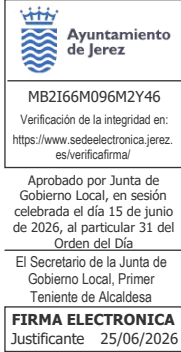
MB2I66M096M2Y46

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

Aprobado por Junta de
Gobierno Local, en sesión
celebrada el día 15 de junio
de 2026, al particular 31 del
Orden del Día

El Secretario de la Junta de
Gobierno Local, Primer
Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/06/2026



IV Memoria de gestión y ejecución

1. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.
2. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.
3. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.
4. PLAN DE ETAPAS.

15 Jun 2026

al particular part 31



MB2I66M096M2Y46

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

Aprobado por Junta de
Gobierno Local, en sesión
celebrada el día 15 de junio
de 2026, al particular 31 del
Orden del Día

El Secretario de la Junta de
Gobierno Local, Primer
Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 25/06/2026



MB2I66M096M2Y46

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

Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2026, al particular 31 del Orden del Día

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/06/2026

MG. 1 /

ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

Analizada la situación actual en materia de infraestructuras necesarias para el desarrollo del Plan de Reforma Interior del ARI-A-01 Judería, se concluye que los gastos de urbanización atribuibles a la misma serán, principalmente, los correspondientes a la mejora de las redes existentes en Calle Judería necesarias para garantizar el suministro, a los costes de conexiones y acometidas con las redes de servicios urbanos básicos existentes y a la urbanización del espacio público interior.

Se estructura este apartado de costes de urbanización considerando como proyecto unitario, la ejecución de las conexiones exteriores y de la plaza pública, entendiendo que deberá ejecutarse de manera conjunta. El espacio libre privado se considera urbanizado y por consiguiente no se le atribuyen costes de urbanización.

a. Conexiones exteriores:

Para valorar el coste de las conexiones exteriores de la actuación propuesta, se propone una estimación económica, basada en la reurbanización completa del tramo viario existente en el interior del ámbito, que va a quedar integrado en el sistema de espacios libres propuestos, y en la sustitución de aquellos tramos de las redes existentes en Calle Judería, que no se encuentran en buen estado o son insuficientes para abastecer a la nueva edificación de usos hoteleros y a las necesidades e la plaza pública.

b. Urbanización de plaza pública:

El PRI propone, además de la reurbanización del tramo final de Calle Judería como plaza pública, la formalización de una nueva plaza pública para la ciudad, en el interior de la manzana, todo ello bajo unos criterios de diseño unitario. Este espacio libre central tiene una superficie de 1.139 m² de la cual se estima, que al menos el 20% sea tratado con pavimentos drenantes y el 30% con zonas ajardinadas, permitiendo de esta manera, la conservación de la pradera actual junto con la Jacaranda existente, que presenta un importante porte.

(*) No se ha incluido en estos costes de urbanización la ejecución de aparcamiento subterráneo en subsuelo, ya que se ha justificado la necesidad trasladarlo a otras posiciones, ante la presencia de valores patrimoniales en el subsuelo de la actuación de transformación.

El coste estimado de ejecución material de las conexiones exteriores y urbanización de la plaza asciende a CIENTO SETENTA Y TRES MIL CINCUENTA Y DOS CON NOVENTA Y OCHO EUROS (173.052,98 €).

Presenta el siguiente desglose de unidades de obra:

•	Demoliciones y trabajos previos:	14.739 euros
•	Movimiento de tierras:	7.728 euros
•	Firmes y pavimentación:	25.247,88 euros
•	Red de saneamiento:	32.566,90 euros
•	Red de abastecimiento de agua:	5.101,60 euros
•	Red eléctrica de media y baja tensión:	10.479 euros
•	Red de Alumbrado Público:	19.447,60 euros
•	Jardinería y plantaciones:	5.024 euros
•	Red de riego:	14.266 euros
•	Mobiliario urbano:	7.203 euros
•	Señalización vertical y horizontal:	1.350 euros
•	Conservación del Patrimonio Histórico:	17.500 euros
•	Gestión de residuos:	6.000 euros
•	Estudio de Seguridad y Salud:	6.400 euros
•	COSTE TOTAL DE EJECUCIÓN MATERIAL	173.052,98 euros

A este importe costes de urbanización hay que sumarle los Gastos Generales y Beneficio Industrial (aplicables al coste de la urbanización), los costes derivados de la redacción de proyectos, así como los costes de las distintas tasas y publicidad de los documentos. Al valor total obtenido, se le aplica el IVA, así tenemos:

PEM Urbanización	173.052,98 euros
Gastos Generales y B.I. (19%)	32.880,07 euros
TOTAL COSTES DE EJECUCIÓN	205.933,05 euros

A esta cantidad hay que sumarle los "COSTES SINGULARES INTERIORES Y EXTERIORES" establecidos en el apartado 4.5 de la Memoria General del vigente PGOU de Jerez de la Frontera para el Área de Reparto SUNC 1.2.1: 35.362 euros

Con lo que el total de gastos de urbanización asciende a la cantidad de DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO CON CERO CINCO EUROS (241.295,05 €)



MG. 2 /

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

2.1. INTRODUCCIÓN

La **Memoria de Viabilidad Económica (MVE)** constituye una innovación legislativa introducida por el artículo 22.5 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015). Es exigible en las **actuaciones de transformación urbanística** que persigan la reforma o renovación de la urbanización existente en suelo urbano consolidado, así como en las actuaciones edificatorias de sustitución o rehabilitación.

De acuerdo con el artículo 85.3 del RGLISTA, los instrumentos de ordenación urbanística detallada deben incluir una MVE con el siguiente alcance:

1. **Estudio comparado de parámetros urbanísticos existentes y propuestos**, analizando edificabilidad, usos, tipologías y redes públicas a modificar.
2. **Determinaciones económicas básicas**: valores de repercusión por uso, importe de la inversión, ayudas públicas, indemnizaciones y sujetos responsables de costear redes públicas.
3. **Análisis de rentabilidad y generación de ingresos**, asegurando que la actuación financie la mayor parte de los costes, con mínima carga sobre el patrimonio de los particulares y posible participación de empresas de servicios o energéticas.
4. **Definición del horizonte temporal de amortización** y viabilidad de la operación.
5. **Evaluación de la capacidad pública** para financiar y mantener las redes públicas asumidas por la Administración, valorando su impacto en las Haciendas Públicas.

En las **actuaciones de reforma interior** que el PGOU de Jerez de la Frontera remite a un **Plan de Reforma Interior**, corresponderá a este último la redacción de la MVE.

En todos los casos, la MVE debe formularse en **términos de rentabilidad para los propietarios** afectados, garantizando el equilibrio entre costes, ingresos y deber legal de conservación, conforme al TRLSRU/15 y al RGLISTA.

2.2. LEGISLACIÓN APLICABLE

La formulación de la MVE se rige por la siguiente normativa:

- **Real Decreto Legislativo 7/2015 (TRLSRU/15)**: regula la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, estableciendo las situaciones básicas del suelo (rural o urbanizado) y la



MB2I66M096M2Y46
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2026, al particular 31 del Orden del Día

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/06/2026

obligatoriedad de la MVE en actuaciones de reforma, renovación, sustitución o rehabilitación.

- **Real Decreto 1492/2011 (RVLS):** aprueba el Reglamento de Valoraciones, fijando los criterios para la determinación del valor del suelo en función de su situación (urbanizado en reforma o renovación, actuaciones de dotación, equidistribución de beneficios y cargas). Establece que el valor del suelo debe calcularse una vez descontadas cargas y deberes pendientes, aplicando el método residual.
- **Ley 7/2021, de 1 de diciembre,** de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y su **Reglamento de desarrollo,** que completan el marco normativo autonómico aplicable.

En consecuencia, la MVE debe valorar la viabilidad de las actuaciones urbanísticas no solo en términos de existencia de beneficios, sino también en términos de **rentabilidad económica para la iniciativa privada**, teniendo en cuenta el horizonte temporal de la inversión. Para ello, se recomienda el uso de indicadores financieros como el **Valor Actual Neto (VAN)** y la **Tasa Interna de Retorno (TIR)**.

Asimismo, de acuerdo con el artículo 34 del TRLSRU/15, las valoraciones se refieren al momento de la aprobación inicial del del Plan de Reforma Interior.

2.3. METODOLOGÍA

Conforme a los principios que rigen las actividades productivas en una economía de mercado, la viabilidad económica de una actuación debe evaluarse a partir del cumplimiento del criterio fundamental de rentabilidad: los ingresos esperados derivados de la comercialización del bien producido deben superar, de forma consistente, los costes totales asociados a su producción y ejecución.

En el presente apartado se detalla la metodología adoptada para la determinación de los ingresos previsible, así como de los costes derivados de la ejecución de la actuación de transformación urbanística objeto de la presente memoria de viabilidad.

2.3.1. DETERMINACIÓN DE LOS INGRESOS

Los ingresos derivados de la actuación se estimarán en función de los valores medios de venta atribuibles a los solares resultantes de la ordenación. Para la determinación del valor del suelo urbanizado, será preciso establecer con carácter previo el valor medio de venta (Vv) del producto inmobiliario edificado, en condiciones normales de mercado, correspondiente a cada uno de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias contempladas.

En aquellos supuestos en los que se prevean viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, el valor de referencia vendrá determinado por los precios máximos de venta fijados por la normativa administrativa aplicable en cada caso.

La estimación de los valores medios de venta deberá realizarse mediante la elaboración de un Estudio de Mercado, empleando la metodología correspondiente al Método de Comparación, conforme a los criterios establecidos en la normativa de valoración (Reglamento de Valoración del 2011 de la Ley del Suelo Estatal), en lo que resulte aplicable y centrado exclusivamente en los usos lucrativos no sujetos a protección pública.

- Los Valores de repercusión del suelo urbanizado estimados, para los distintos usos considerados en las alternativas de ordenación de la actuación de transformación son los siguientes:

USOS	VRS
Residencial y otros usos complementarios en CH	840 €/m ² t

2.3.2.DETERMINACIÓN DE LOS GASTOS

- **Determinación del valor del suelo en situación de origen**

El valor del suelo en origen se ha estimado en 68.869 €, tomando como base el valor catastral actualizado al ejercicio 2025 correspondiente a cada una de las parcelas. Cabe recordar que, con carácter general, el valor catastral no puede superar el valor de mercado. A fin de garantizar este principio, el Ministerio de Hacienda ha establecido, mediante orden ministerial, un coeficiente de referencia al mercado (RM) de 0,5.

- **Determinación del valor del suelo en situación de origen**

A continuación, se exponen los criterios adoptados para evaluar los distintos costes unitarios de los diferentes elementos que son precisos ejecutar en la presente actuación de transformación cuya viabilidad se pretende analizar.

Los costes de urbanización incluyen tanto los costes de urbanización interiores propiamente dichos como los costes singulares exteriores e interiores establecidos en el plan general vigente

- **Costes de ejecución de la urbanización interiores**

Para la determinación de los precios de ejecución material (PEM) y poder obtener los precios de ejecución de contrata (PEC) se ha empleado la información sobre los costes medios de ejecución material de los distintos tipos de obras establecidos por el Colegio de Arquitectos de Cádiz para el 2025.

- **Costes singulares exteriores e interiores**

Estos costes devienen de los establecidos por el Plan General vigente en su memoria económica para el ARI. A01 Judería y responden al siguiente detalle:

COSTES SINGULARES EXTERIORES E INTERIORES		
ELEMENTOS	PEM	PEC
APORTACIONES GENERALES AGUA Y ELECTRICIDAD	7.071,43	8.415,00
APORTACIONES INTERIORES	1.965,55	2.339,00
APORTACIONES EXTERIORES	20.905,88	24.878,00



- Determinación de los Gastos de gestión, administración y financieros, en función de la venta de solares (Vs), el precio de ejecución material (PEM) o el precio de ejecución de contrata (PEC).

HONORARIOS PROFESIONALES	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN s/PEM	16,00%
COSTES SEGUROS E INSPECCIONES	
INSPECCIONES s/PEM	0,10%
O.C.T./PRUEBAS s/PEM	0,30%
GESTIÓN Y ADMINISTR Y FINANCIEROS	
FINANCIERO s/PEC	4,00%

- **Determinación de la Prima de Riesgo (PR) y la tasa libre de Riesgo (TLR)**

La tasa libre de riesgo será la última referencia publicada por el Banco de España relativa al rendimiento interno en el mercado secundario de deuda pública con un plazo comprendido entre dos y seis años (TLR = 2,517).

En cuanto a la prima de riesgo, y a efectos de determinar el beneficio de la promoción, esta se fijará en función de los usos y tipologías asignados por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV del Reglamento de Valoraciones de 2011 de la Ley del Suelo, según el tipo de inmueble.

ATU-RI-A-01 JUDERIA				
SITUACIÓN PROPUESTA				
SUP TOTAL PRI (m ² s)				1.827,00 m ² s
SUP. VIALES (m ² s)				223,00 m ² s
SUP. SL ESPACIOS LIBRES (m ² s)				1.362,00 m ² s
SUP. SL EQ (m ² s)				0,00 m ² s
SUP. SG COMUNICACIONES (m ² s)				0,00 m ² s
SUP. SG EL INCLUIDOS (m ² s)				0,00 m ² s
SG EQ INCLUIDO (m ² s)				0,00 m ² s
SUP.SUELO NO LUCRATIVO (m ² s)				1.585,00 m²s
SUP.SUELO LUCRATIVO (m ² s)				242,00 m²s

EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS				
	EDIF.(m²t)	VU.R (€/m²)	Coef ponde	Ap. (subzona)
RES. Y OTROS USOS COMPATIBLES EN CH	702,00 m ² t	840,00 €/m ² t	1,05	737 Uas
RES.MANZANA COMPACTA TRADICIONAL	0,00 m ² t			0,00 Ua
RESIDENCIAL VPO	0,00 m ² t			0,00 Ua
RES. UNIFAMILIAR EN HILERA	0,00 m ² t			0,00 Ua
RES. UNIFAMILIAR AISLADA Y PAREADA	0,00 m ² t			0,00 Ua
RES. EDIFICIO DE VIENDAS	0,00 m ² t			0,00 Ua
ACTIVIDADES ECONÓMICAS	0,00 m ² t			0,00 Ua
TOTAL EDIF RESIDENCIAL	702,00 m ² t			
TOTAL	702,00 m²t			737 Uas
INDICE	0,438 m ² t/m ² s			0,46 Uas/m ² s
APROVECH ARI (S/ PGOU) EN ZONA				600,00 Ua
PARTICIPACION COMUNIDAD PLUSVALÍAS				60,00 Ua
EXCESOS APROV. - PARTICIPA PLUSVALÍAS				137 Uas
VALOR UNIDADES DE APROVECHAMIENTO				453.600,00 €
INGRESOS VENTAS SOLARES				453.600,00 €

COSTE DE EJECUCIÓN URBANIZACIÓN			
	SUP		
		COSTE (PEM)	COSTES (PEC)
TOTAL		202.768,95 €	241.295,05 €

GASTOS			
HONORARIOS PROFESIONALES			
DESARROLLO Y GESTION	16,15%		27.943,48 €
COSTES SEGUROS E INSPECCIONES			
INSPECCIONES s/PEM	0,10%		202,77 €
O.C.T./PRUEBAS s/PEM	0,30%		608,31 €
GESTION, ADMON Y GASTOS FINANCIEROS			
FINANCIERO s/PEC	4,00%		9.651,80 €
TOTAL			38.406,36 €



MB2I66M096M2Y46
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2026, al particular 31 del Orden del Día

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 25/06/2026

ESTIMACION CARGAS DE URBANIZACIÓN s/ART.10.2.5 NNUU PGOU			
	APROV. SUBJ		
		COSTE UNIT	CARGA
TOTAL	540,00 Ua	52,65 €	28.431,00 €

PRIMA DE RIESGO			
	EDIF(m²t)	PR (porcentaje)	
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR LIBRE A.2.	702,00 m²t	8,00	5.616,00
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR LIBRE	0,00 m²t	8,00	0,00
RESIDENCIAL VPO	0,00 m²t		
TERCIARIO	0,00 m²t	12,00	0,00
INDUSTRIAL	0,00 m²t	14,00	0,00
TURÍSTICO	0,00 m²t	11,00	0,00
USO EQUIP. PRIVADO (APARCAMIENTO)	0,00 m²t	9,00	0,00
TOTAL	702,00		5.616,00
PR PONDERADA		8,00	

VIABILIDAD ECONÓMICA			
INGRESOS PROPUESTA			453.600,00 €
GASTOS			377.001,37 €
COMPRA SUELO ORIGEN			68.868,97 €
GASTOS DE URBANIZACIÓN Y GESTION PROPUESTA			308.132,41 €
(1+TLR+PR)			1,1109
TOTAL G(1+TLR+PR)			418.791,98 €
VAN			34.808,02 €
TIR			20,32%

15 Jun 2026

al particular part 31



MB2I66M096M2Y46

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

Aprobado por Junta de
Gobierno Local, en sesión
celebrada el día 15 de junio
de 2026, al particular 31 del
Orden del Día

El Secretario de la Junta de
Gobierno Local, Primer
Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/06/2026

MG. 3 /

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

3.1. METODOLOGÍA PARA LA ELABORACIÓN DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (ISE)

De conformidad con lo establecido en el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, así como con el artículo 85.3 del Reglamento General de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (RGLISTA), el presente Informe de Sostenibilidad Económica (ISE) tiene por objeto justificar:

- El impacto de las actuaciones de transformación urbanística sobre las Haciendas Públicas afectadas.
- La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos en el nuevo modelo de desarrollo urbano.

La metodología aplicada sigue las directrices generales recogidas en la *Guía Metodológica para la Redacción de Informes de Sostenibilidad Económica* (Ministerio de Fomento, 2012), aplicándolas de forma adaptada al carácter del presente instrumento de ordenación urbanística detallada (Plan de Reforma Interior).

Por esto, en el presente informe de sostenibilidad se abordarán las siguientes cuestiones:

A. Análisis del Presupuesto Municipal del Último Año Liquidado

Se analizan los presupuestos de la Hacienda Municipal durante el último cuatrienio (2021-2024). Se toma como base el presupuesto municipal liquidado del ejercicio 2024, incluyendo ingresos y gastos reales, para estimar la repercusión del gasto corriente por habitante y proyectar su evolución en función del crecimiento poblacional previsto en el Plan de Reforma Interior (PRI).

B. Estimación de los Gastos para la Administración Local

Se estiman los gastos corrientes futuros asociados a la prestación de servicios públicos urbanos (personal, mantenimiento, conservación, etc.).



MB2I66M096M2Y46
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2026, al particular 31 del Orden del Día

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/06/2026

C. Estimación de los Ingresos para la Hacienda Municipal

Se identifican dos grandes bloques de ingresos derivados de la ejecución del PRI:

- **Ingresos vinculados a la actividad inmobiliaria:** IBI, ICIO, IIVTNU.
- **Ingresos no vinculados directamente:** IVTM, IAE, tasas de servicios (basura, agua, alcantarillado y depuración.).

Para los usos no residenciales se aplica el parámetro de “habitantes equivalentes” (1/45 m²t industrial/terciario) a efectos de estimación de ingresos.

D. Análisis de Resultados

A partir del balance entre ingresos y gastos corrientes, se calcula el *ahorro bruto* como indicador clave de la sostenibilidad económica de la propuesta:

Balance Fiscal = Ahorro Bruto = Ingresos Corrientes – Gastos de Funcionamiento

Este resultado permite valorar la capacidad de financiación del municipio sin necesidad de recurrir a fuentes externas y garantiza el cumplimiento de los principios de equilibrio y estabilidad presupuestaria.

E. Suficiencia del Suelo con Destino a Uso Productivo

Se justifica, en su caso, la existencia de suelo suficiente y adecuadamente localizado para usos productivos, evitando la dispersión urbana y asegurando una implantación eficiente de infraestructuras y servicios, en coherencia con el modelo territorial propuesto. En este sentido, debe señalarse que la ordenanza urbanística de aplicación admite la implantación de usos productivos compatibles, contribuyendo así a garantizar la suficiencia exigida en el artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015) y en el artículo 85.3 del RGLISTA, en relación con la adecuación y suficiencia del suelo destinado a usos productivos

3.2. LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN

Como se ha puesto de manifiesto en la metodología, la legislación de aplicación de referencia para la elaboración de la memoria de sostenibilidad es, por una parte, el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, concretamente sobre la base del regulado en el apartado 4 de su artículo 22.

Por otro lado, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

También se ha tomado como referencia el Real decreto 1492/2011 de 24 de octubre, por el que se aprueba el reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.

3.3. LA HACIENDA MUNICIPAL DE JEREZ DE LA FRONTERA

Con el propósito de determinar el balance económico municipal asociado al desarrollo del Plan de Reforma Interior (PRI) y de evaluar el impacto que este puede generar sobre las finanzas locales, se ha llevado a cabo un análisis detallado de la evolución reciente de la Hacienda Municipal del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera. Dicho análisis se fundamenta en el estudio comparado de los presupuestos y liquidaciones correspondientes a los últimos cuatro ejercicios.



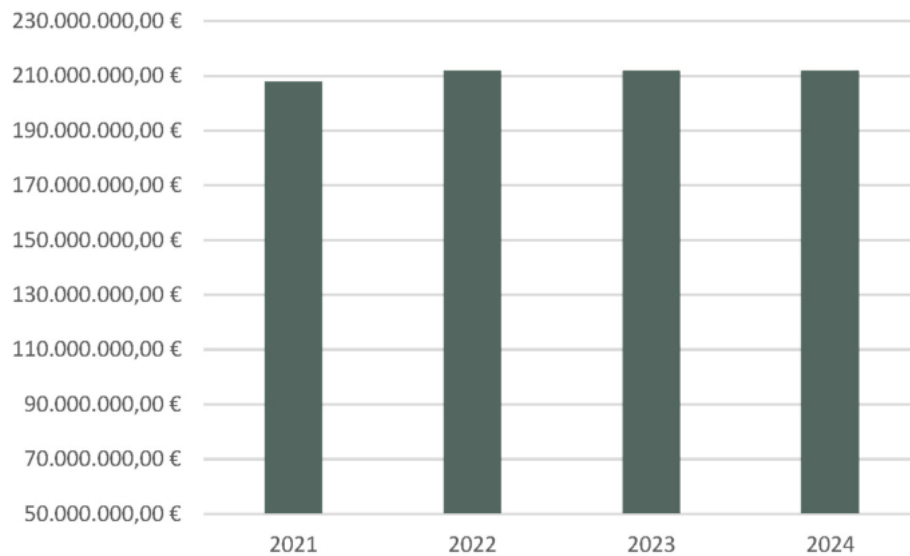
Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2026, al particular 31 del Orden del Día
 El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa
FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 25/06/2026

3.3.1. EL INGRESO CORRIENTE MUNICIPAL.

Durante el último cuatrienio, los ingresos corrientes municipales han mostrado un comportamiento estable y con tendencia creciente. En el período 2021-2024, los ingresos aumentaron aproximadamente un 2%, al pasar de 207 millones de euros en 2021 a 211 millones en 2024. A lo largo de estos cuatro años, la Hacienda Municipal ha mantenido una capacidad constante para generar ingresos, con valores que han oscilado entre los 207 y los 211 millones de euros.

La evolución general del periodo refleja una recuperación sostenida y progresiva. Este comportamiento evidencia la solidez de las fuentes de ingresos municipales, que han permitido superar el retroceso coyuntural y retomar la senda de crecimiento a partir de 2021.

Adicionalmente, los datos correspondientes al cuatrienio (2021-2024), tal como se observa en el gráfico adjunto, muestran un incremento constante y notable en los ingresos totales, consolidando la tendencia positiva y reforzando la capacidad financiera de la entidad local en el corto y medio plazo.



Ingresos Corriente totales. Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Hacienda

Si se analiza la evolución de los ingresos en términos per cápita, se constata que el crecimiento demográfico del municipio ha sido ligeramente superior al incremento de los ingresos corrientes totales. Como resultado, el ingreso corriente por habitante ha permanecido prácticamente estable en el período 2021-2024, con valores que oscilan en torno a los 990 €/hab. Tras alcanzar un máximo de 994,63 €/hab en 2022, se ha registrado una leve disminución en los años siguientes, situándose en 990,18 €/hab en 2024, lo que refleja una tendencia de estancamiento en la capacidad recaudatoria por habitante.

	2021	2022	2023	2024
Ingresos totales	207.585.507,26 €	211.588.610,26 €	211.588.610,26 €	211.588.610,26 €
Población	212.801 hab	212.730 hab	213.231 hab	213.688 hab
Ingresos x Hab	975,49 €/hab	994,63 €/hab	992,30 €/hab	990,18 €/hab

Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Hacienda

Para analizar de forma más detallada el comportamiento y la evolución de los ingresos corrientes, esta evolución debe desagregarse por capítulos de ingreso. Durante el último cuatrienio analizado, los impuestos directos representan aproximadamente el 39% del total de los ingresos corrientes. Esta estabilidad es la que explica la solidez general de los ingresos. El segundo capítulo más importante de la hacienda municipal han sido las transferencias corrientes, que han representado de media aproximadamente el 38 % de la totalidad de los ingresos corrientes, si bien este peso relativo se ha mantenido constante en los últimos tres años. El tercer capítulo en importancia de los ingresos corrientes han sido las tasas y otros impuestos, que han tenido un peso relativo medio del 17% durante el periodo analizado.

Estos tres capítulos representan de media el 94 % del total de ingresos corrientes obtenidos por la hacienda municipal de Jerez de la Frontera. El 6 % restante lo componen los capítulos de impuestos indirectos y los ingresos patrimoniales.

Año	Impuestos Directos	Impuestos Indirectos	Tasas y otros Ingresos	Transferencias Corrientes	Ingresos Patrimoniales
2024	79.777.600,00 €	11.091.414,67 €	36.273.648,00 €	82.513.038,26 €	1.932.909,33 €
2023	79.777.600,00 €	11.091.414,67 €	36.273.648,00 €	82.513.038,26 €	1.932.909,33 €
2022	79.777.600,00 €	11.091.414,67 €	36.273.648,00 €	82.513.038,26 €	1.932.909,33 €
2021	86.134.185,97 €	12.396.870,21 €	38.017.262,00 €	69.189.381,87 €	1.847.807,21 €

Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Hacienda

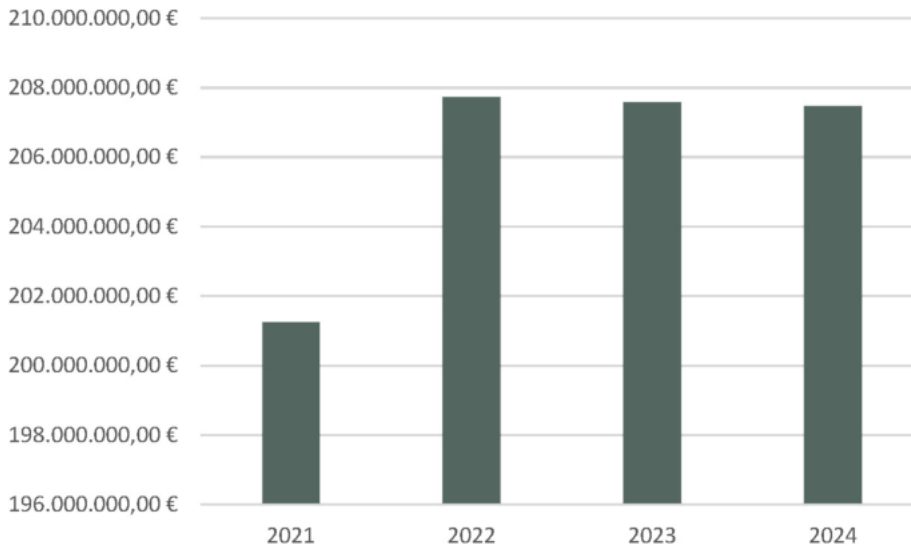
Aunque ya se ha analizado el comportamiento de cada uno de los capítulos que conforman los ingresos corrientes, en términos €/habitante su comportamiento apenas se altera debido a que la variación demográfica impacta de forma equivalente en todos los capítulos (ver tabla siguiente). entre 2021 y 2024.

	2021	2022	2023	2024	Variación
Impuestos Directos	404,76 €	375,02 €	374,14 €	373,34 €	-8,42%
Impuestos Indirectos	58,26 €	52,14 €	52,02 €	51,90 €	-12,24%
Tasas y otros Ingresos	178,65 €	170,51 €	170,11 €	169,75 €	-5,24%
Transferencias Corrientes	325,14 €	387,88 €	386,97 €	386,14 €	15,80%
Ingresos Patrimoniales	8,68 €	9,09 €	9,06 €	9,05 €	4,00%
	975,49 €	994,63 €	992,30 €	990,18 €	1,48%

Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Hacienda

3.3.2. EL GASTO CORRIENTE MUNICIPAL.

El gasto corriente, a lo largo del período 2021 - 2024, se ha incrementado un 3 %, pasando de 201 M€ en 2021 a 207 M€ en 2024. Este incremento no se ha producido de forma constante, sino que se ha dado de forma exponencial a partir del ejercicio del año 2022. Este incremento del gasto ha coincidido con un momento de crecimiento de los ingresos, por lo que durante todo el periodo se ha mantenido un superávit entorno a los 4 M€.



Gastos corrientes. Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Hacienda.

Por lo que se refiere a las cifras por habitante, el crecimiento demográfico ha sido menor que el incremento del gasto corriente, por lo que en términos por habitante el gasto también se ha incrementado, en este caso, ligeramente por encima del 2,5%.

€/hab	2021	2022	2023	2024	Variación
Gasto Corriente	201.234.607,65 €	207.714.907,58 €	207.568.732,48 €	207.463.552,72 €	3,00%
Habitantes	212.801	212.730	213.231	213.688	0,42%
Gasto por hab	945,65 €	976,43 €	973,45 €	970,87 €	2,60%

Gastos Corrientes por habitante. Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Hacienda.

En cuanto a la composición del gasto corriente, éste se concentra de forma mayoritaria en los capítulos de gastos de personal y gasto en bienes corrientes y servicios que, de forma conjunta representan, de media, el 79 % del total del gasto corriente a lo largo del periodo analizado.

Si a estos dos capítulos añadimos el capítulo correspondiente a las transferencias corrientes, los tres representan de media el 95 % del total del gasto corriente durante el período analizado. En cuanto al restante 5%, éste se encuentra compuesto por el capítulo de gastos financieros y fondos de contingencias y otros imprevistos, que ha tenido un peso marginal en el conjunto del gasto corriente.

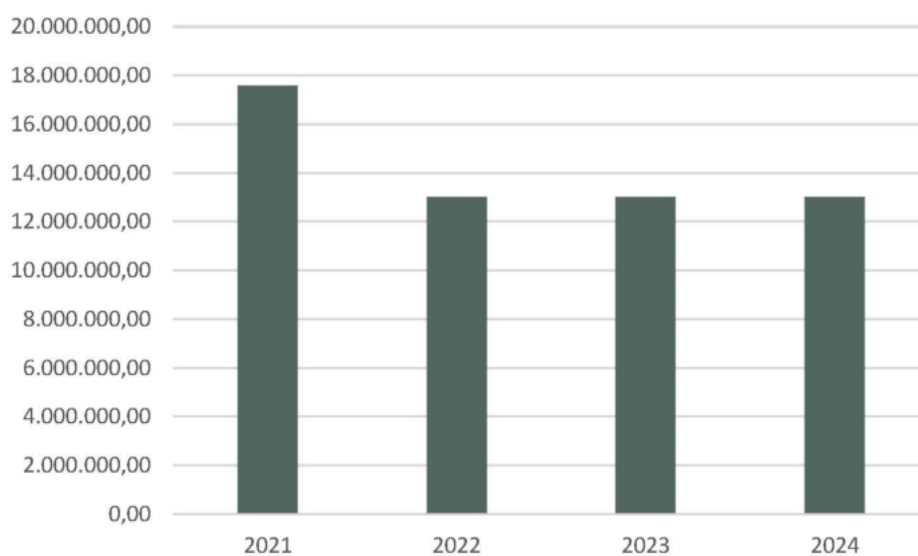
En cuanto a la composición del gasto corriente por habitante, los únicos aumentos se observan en los capítulos de gastos de bienes y servicios (9,70 %), en el capítulo de transferencias corrientes (0,77%), y en el capítulo de fondos de contingencias y otros imprevistos (0,52 %), mientras que el resto de las partidas han experimentado una reducción del gasto, especialmente la de gastos financieros (-37,77 %) y los gastos en personal (-0,42 %).

Tipo de gasto	2021	2022	2023	2024	Variación
Gasto de Personal	383,21 €	383,34 €	382,44 €	381,62 €	-0,42%
Gastos en bienes corrientes y servicios	349,52 €	389,98 €	388,37 €	387,05 €	9,70%
Gastos Financieros	43,78 €	31,92 €	31,85 €	31,78 €	-37,77%
Transferencias corrientes	157,77 €	159,70 €	159,33 €	158,99 €	0,77%
Fondo de contingencia y otros imprevistos	11,38 €	11,49 €	11,46 €	11,44 €	0,52%
Total	945,65 €	976,43 €	973,45 €	970,87 €	2,60%

Composición del gasto corriente y por habitante. Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Hacienda

3.3.3. EL INGRESO MUNICIPAL DE CAPITAL Y FINANCIERO.

Como puede observarse en el siguiente gráfico, el comportamiento de los ingresos de capital y financiero es muy variable. Entre 2021 y 2024 se ha registrado un descenso muy notable de ingresos de capital, que se sitúa en el (-35%), habiendo pasado de unos ingresos de 17.564.426,37€ al inicio del periodo a 13.002.436,42 € en el último año analizado. Para comprender bien los motivos de este comportamiento es necesario analizar en detalle los conceptos que configuran estos ingresos de capital ya que, en función de su origen, puede verse afectada la carga financiera futura municipal y, en consecuencia, la capacidad para concertar nueva financiación ajena y poder afrontar con seguridad los compromisos inversores municipales que pueda determinar su modificación.



Ingresos de Capital y Financiero. Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Hacienda.

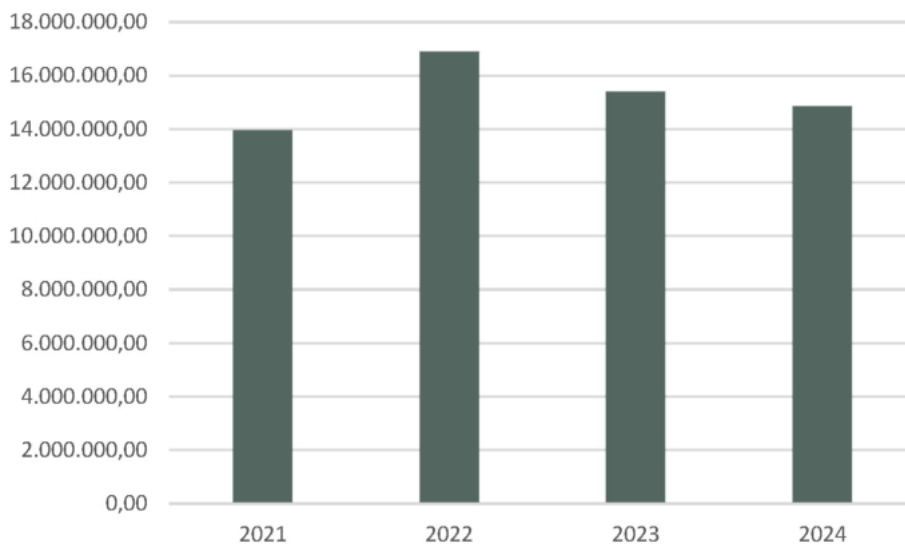
En términos por habitante, la evolución se encuentra ligeramente afectada por el incremento demográfico, que alivia el crecimiento observado en términos absolutos.

	2021	2022	2023	2024	Variación
Ingresos de capital	17.564.426,37 €	13.002.436,42 €	13.002.436,42 €	13.002.436,42 €	-35,09%
Población	212.801	212.801	213.231	213.688	0,42%
Ingresos x Hab	82,54 €	61,10 €	60,98 €	60,85 €	-35,65%

Ingresos de Capital por habitante. Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Hacienda.

3.3.4. EL GASTO DE CAPITAL MUNICIPAL.

El gasto de capital (gasto correspondiente a inversiones reales, transferencias de capital, activos y pasivos financieros), a diferencia de su contrapartida de ingresos de capital, ha manifestado un comportamiento más estable, con la excepción de 2021, que constituye el valor mínimo de la serie, y de 2022, que alcanza el máximo registrado.



Gastos de Capital por habitante. Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Hacienda

En términos por habitante, la evolución se encuentra ligeramente afectada por el incremento demográfico, que alivia el crecimiento observado en términos absolutos.

	2021	2022	2023	2024	Variación
Ingresos de capital	13.929.866,86 €	16.876.139,10 €	15.392.186,53 €	14.849.678,08 €	6,19%
Población	212.801	212.801	213.231	213.688	0,42%
Ingresos x Hab	65,46 €	79,30 €	72,19 €	69,49 €	5,80%

3.3.5. LA CARGA FINANCIERA.

Como ya se había comentado anteriormente, el esfuerzo de la hacienda municipal de Jerez de la Frontera por amortizar deuda se ha situado muy por encima del nuevo endeudamiento, con lo que se ha conseguido reducir de forma notable la deuda viva consolidada. Así, la amortización de la deuda en el último cuatrienio analizado se ha situado de media en los 17 M€. Esta política de retorno de los pasivos junto con una contención del nuevo endeudamiento ha permitido reducir el gasto financiero de la hacienda municipal en un 37%, pasado de 9 M€ en 2021 a 6M€ en 2024.

En cuanto a la deuda viva consolidada pendiente de amortizar, ésta se situaba en 918 M€ en 2021 y, a pesar de la política comentada anteriormente, no ha conseguido reducirse (966 M€ en 2024), lo que supone aumento del 5%.

El artículo 53.2 del Real Decreto Legislativo 2/200410, determinaba que el nuevo endeudamiento contraído, sumado al volumen total de capital vivo de las operaciones de crédito vigentes a corto y largo plazo, no podía generar en ningún caso una ratio de endeudamiento municipal respecto a ingresos corrientes liquidados en el año anterior mayor del 110%. Sin embargo, debe tenerse en cuenta que la Ley 17/2012, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2013, establece en su Disposición adicional septuagésima tercera el límite del 75% con carácter indefinido.

La hacienda municipal de Jerez de la Frontera cierra el ejercicio 2024 con una ratio del muy por encima respecto a los límites legales establecidos.

€	2021	2022	2023	2024	Variación
Gasto financiero	9.316.135,00	6.790.482,55	6.790.482,55	6.790.482,55	-37,19%
Pasivos financieros	9.124.195,81	9.162.118,23	9.162.118,23	9.162.118,23	0,41%
Carga financiera (CF)	18.440.331	15.952.601	15.952.601	15.952.601	-15,59%
CF/ingresos corrientes	8,88%	7,54%	7,54%	7,54%	-17,82%
Deuda Viva Consolidada (DVC)*	918.418.503	929.818.578	967.908.070	966.839.807	5,01%
DVC / Ingresos Corrientes	442,43%	439,45%	457,45%	456,94%	

3.3.6. LOS INGRESOS URBANÍSTICOS E INMOBILIARIOS.

Uno de los aspectos que en los últimos años ha adquirido importancia a la hora de evaluar la solvencia y sostenibilidad económica de las Haciendas Municipales ha sido el grado de dependencia de los presupuestos municipales hacia los ingresos relacionados con el urbanismo y el sector de la construcción, pues **se ha demostrado que la dependencia de las haciendas públicas de estos ingresos llevó a una sobreexplotación y dependencia de ese factor.**

Así, ver el grado de dependencia de estos ingresos para afrontar el gasto ordinario anual que genera la ciudad hoy consolidada es un **indicador útil para evaluar la sostenibilidad económica futura de las finanzas locales.**

En la tabla adjunta se indican una batería de indicadores que nos indican el peso que los ingresos de cariz urbanístico y inmobiliario tuvieron en el pasado y tienen hoy en las finanzas locales de Jerez de la Frontera.

Durante los años analizados, puede observarse la poca dependencia municipal hacia los ingresos urbanísticos (excluyendo el IBI). En efecto, si no tenemos en cuenta el ingreso proveniente del Impuesto de Bienes Inmuebles (ingreso más importante y fundamental en la recaudación pública de las administraciones locales de nuestro país) los ingresos urbanísticos representan el 12% de los ingresos corrientes del año 2024.

Desde este punto de vista, teniendo en cuenta el poco peso de estos ingresos específicos en el cuatrienio analizado, podemos decir que las finanzas municipales de Jerez de la Frontera presentan hoy alternativas de suficiente ingreso para garantizar el superávit corriente que ha mostrado en todos los últimos cuatro años.

	2021	2022	2023	2024
Ingreso urbanístico (IBI incluido)	83.758.900,00 €	76.784.600,00 €	76.784.600,00 €	76.784.600,00 €
Ingreso urbanístico / Ingreso corriente	40,35%	36,29%	36,29%	36,29%
Ingreso urbanístico (sin incluir IBI)	32.713.900,00 €	25.965.300,00 €	25.965.300,00 €	25.965.300,00 €
Ingreso urbanístico / Ingreso corriente	15,76%	12,27%	12,27%	12,27%

3.4. IMPACTO ECONÓMICO DEL PRI EN EL INGRESO CORRIENTE

3.4.1. EL IMPUESTO DIRECTO SOBRE BIENES INMUEBLES.

Con el fin de calcular el ingreso potencial de IBI derivado del desarrollo del PRI, se parte de los valores en venta y de repercusión de suelo determinados en la viabilidad económica y financiera del presente documento, así como también de las ordenanzas fiscales del municipio de Jerez del año 2024. Así pues, el presente trabajo absorbe los datos necesarios para estimar el aumento potencial en concepto de IBI, tanto en términos de suelo como en términos de



MB2I66M096M2Y46
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2026, al particular 31 del Orden del Día

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/06/2026

edificación, sobre los que se aplica una serie de coeficientes de conformidad con las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario.

Para calcular la base imponible del **IBI derivado del suelo** se parte de los valores de repercusión del suelo calculados en la viabilidad económica del presente trabajo, sobre los que se considera un coeficiente corrector del 0,5 para convertir el valor de mercado en valor catastral.

Como puede observarse en la tabla siguiente, la cuota líquida resultante que se estima tributará en concepto de suelo es de 1.916,46 € anuales.

Ingresos Potenciales IBI urbana derivados del PRI

	Cvcat	VRS	Techo (m2)	Base Imponible	Base Liquidable	Ti	Cuota líquida
Residencial	0,5	840	702	294.840	294.840	0,65%	19,16 €
TOTAL			702	294.840	294.840		1.916,46 €

En cuanto a la tributación **de las edificaciones propuestas** en el PRI en concepto de IBI, ésta se estima también a partir de los valores resultantes del estudio de mercado realizado a efectos de la viabilidad económica y financiera del presente PRI. De igual forma que cuando se han calculado los recibos de IBI resultantes de la tributación relativa al suelo, se ha aplicado un coeficiente reductor del 0,5 para transformar los valores de mercado a valores catastrales.

Como puede observarse en la siguiente tabla, la cuota líquida resultante que se estima tributará en concepto de construcción es de 5.930 € anuales.

Ingresos potenciales IBI urbano derivados del PRI

	Cvcat	VRS	Techo (m2)	Base Imponible	Base Liquidable	Ti	Cuota líquida
Residencial	0,5	2.599,35	702	912.372	912.372	0,65%	5.930 €
TOTAL			702	912.372	912.372	0,65%	5.930 €

En total, se estima que el desarrollo del PRI permitirá a la hacienda municipal de Jerez de la Frontera obtener un total de 7.846,88 € anuales en concepto de IBI.

3.4.2. EL IMPUESTO SOBRE LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

Por lo que respecta al impuesto directo sobre actividades económicas, se consideran los ingresos recaudados por este impuesto en 2024 en términos de €/habitante. Para la estimación del incremento demográfico derivado del desarrollo del PRI, se parte de la población actual de Jerez de la Frontera y del coeficiente de 2,5 personas por vivienda que establece el Reglamento de la Lista.

Según los presupuestos de 2024, en Jerez de la Frontera se ingresaron 783 € de impuestos por actividades económicas por habitante.

IAE (Total 2024)	10.457.400,00 €
Habitantes	213.688
IAE (€/habitantes)	48,94 €
Nuevas viv/Habit.	8
Nuevas Hab/plazas h	16
TOTAL	783 €

3.4.3.IMPUESTO SOBRE LOS VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA.

El ingreso potencial por el Impuesto sobre los Vehículos de Tracción Mecánica derivado del desarrollo del PRI se ha calculado teniendo en cuenta los ingresos recaudados por este impuesto en 2024, junto con el parque de vehículos del municipio, el índice de motorización (Número total de vehículos/habitantes) y el tamaño medio del hogar en el municipio o el número de plazas hoteleras.

Como puede verse en la siguiente tabla, el PRI cuenta con un potencial ingresos de 807 € anuales por este concepto una vez se encuentre ejecutado y a pleno rendimiento.

ITVM (€ total)	10.782.900,00 €
Parque vehículos de Jerez	114.138
ITVM (€/vehículo)	48,94 €
Índice de motorización por habitante	0,53
Nuevas viv/Habit.	8
Nuevas Hab/plazas h	16
Nuevos veh	9
TOTAL	807 €

3.4.4.IMPUESTO SOBRE SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA.

En cuanto a este impuesto, el 8 de noviembre de 2021 se publicó en el BOE el Real Decreto Ley 26/2021, que da respuesta a la sentencia del Tribunal Constitucional número 182/2021 que declaraba inconstitucional y nulos los artículos 107.1 párrafo segundo, 107.2 a) y 107.4 del Texto Refundido de la Ley de las Haciendas Locales.

La sentencia considera que son inconstitucionales y nulos estos artículos porque establecen un método de determinación de la base imponible del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana que determina que siempre haya existido aumento en el valor de los terrenos durante el período de la imposición, con independencia de que haya existido este incremento y de la cuantía real de ese incremento.

Así pues, este RDL tiene por objeto dar respuesta al mandato del Alto Tribunal de modificar la metodología del cálculo de este tributo y cumplir así con el principio de capacidad económica. Con esta nueva metodología de cálculo, en caso de que no haya habido un incremento de valor de los terrenos este impuesto resulta nulo. Teniendo en cuenta este reciente cambio metodológico del cálculo de este tributo y, teniendo en cuenta que esta nueva metodología alterará los ingresos que las haciendas locales venían recaudando por este tributo, se estima un ingreso potencial orientativo a partir de los ingresos €/habitante del año 2024.

Como puede verse en la siguiente tabla, el PRI cuenta con un aumento del ingreso de 350 € anuales una vez que la PRI se encuentre ejecutado y a pleno rendimiento

IIVTNU (€ total) (Total 2024)	4.725.000,00 €
Habitantes	213.688
TASA IIVTNU (€/habitantes)	22,11€
Nuevas viv/Habit.	8
Nuevas Hab/plazas h	16
TOTAL	350 €

3.4.5. IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS

El ingreso potencial derivado del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) se ha calculado teniendo en cuenta los siguientes parámetros extraídos de la ordenanza fiscal correspondiente a este impuesto indirecto (ordenanza fiscal del año 2024).

Tipo de Vivienda	Techo total (m2 st)	PEM (m2 st)	BI	Bonificación	Ti	Total
Vivienda Libre	702	740	519.480	0,00%	4%	20.779,20€

3.4.6. TASAS Y OTROS INGRESOS

El ingreso potencial provenientes de futuras tasas y otros ingresos derivados del desarrollo del PRI se ha calculado teniendo en cuenta los ingresos recaudados por este impuesto en 2024 en términos de €/habitante.

Como puede verse en la siguiente tabla, el PRI cuenta con un potencial ingreso de 2.716€ anuales por este concepto una vez se encuentre ejecutada ya pleno rendimiento.

TASAS Y OTROS INGRESOS (€ total) (Total 2024)	36.273.648 €
Habitantes	213.688
TASA(€/habitantes)	169,75€
Nuevas viv/Habit.	8
Nuevas Hab/plazas h	16
TOTAL	2.716 €

3.5. IMPACTO ECONÓMICO DEL PRI EN EL GASTO CORRIENTE

El gasto corriente futuro vinculado directamente al PRI se concentra en el gasto anual municipal referente a la gestión y mantenimiento de los espacios públicos, vialidad, zonas verdes y redes de servicios (gasto en bienes corrientes y servicios) y en los gastos corrientes vinculados a los servicios públicos urbanos que deberá proveer al Ayuntamiento de Jerez de la Frontera derivado del incremento de nuevos residentes que proporcionará el PRI (gasto de personal, seguridad, protección civil, etc.).

3.5.1. GASTOS DE PERSONAL

El crecimiento del gasto de personal como consecuencia del desarrollo del PGD se estima en términos €/habitante del año 2024 (381,62 €/hab.). Tal y como muestra la tabla, el impacto en el gasto de personal se estima en un incremento de 6.103 € anuales una vez ésta haya sido plenamente ejecutada.

GASTOS DE PERSONAL (€ total) (Total 2024)	81.547.316,83 €
Habitantes	213.688
TASA(€/habitantes)	381,62€
Nuevas viv/Habit.	8
Nuevas Hab/plazas h	16
TOTAL	6.106 €

3.5.2.GASTO EN BIENES CORRIENTES Y SERVICIOS DIRECTOS

A la hora de abordar el impacto de este capítulo, se han tenido en cuenta aquellos gastos en bienes y servicios directamente vinculados y asumidos por el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera (gasto corriente anual en servicio de mantenimiento y limpieza viaria, gasto corriente anual en servicio de alumbrado público, y el gasto corriente anual vinculado recogida de basura y residuos domésticos) así como los gastos indirectos que el aumento de la población obligará a tener en cuenta en el municipio.

El primer gasto que se analiza es el mantenimiento de las zonas verdes.

GASTOS DE MANTENIMIENTO DE PARQUE Y ZONAS VERDES (€ total) (Total 2024)	2.090.000 €
Habitantes	213.688
Ratio(€/habitantes)	9,78 €
Nuevas viv/Habit.	8
Nuevas Hab/plazas h	16
TOTAL	156 €

En la presente memoria no se ha considerado el mantenimiento de los viales, dado que los únicos suelos destinados a viario incluidos en el ámbito corresponden a dominio público ya existente, cuyos gastos de conservación están actualmente financiados por el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.

En cuanto al gasto anual de mantenimiento del alumbrado público, se estima un gasto potencial anual en mantenimiento del alumbrado público de 100 € anuales con el PRI ejecutada y a pleno rendimiento

GASTOS DE MANTENIMIENTO DEL ALUMBRADO (€ total) (Total 2024)	1.329.055,27 €
Habitantes	213.688
Ratio(€/habitantes)	6,22 €
Nuevas viv/Habit.	8
Nuevas Hab/plazas h	16
TOTAL	100 €

En cuanto a la recogida de residuos, se estima que el desarrollo de la PRI suponga un gasto máximo anual equivalente a 1555 €.

GASTOS DE RECOGIDA DE RESIDUOS (€ total) (Total 2024)	20.763.496,22 €€
Habitantes	213.688
Ratio(€/habitantes)	97,17€
Nuevas viv/Habit.	8
Nuevas Hab/plazas h	16
TOTAL	1.555 €



Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2026, al particular 31 del Orden del Día

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/06/2026

3.6. IMPACTO ECONÓMICO DEL PRI EN EL INGRESO DE CAPITAL.

El Ingreso de capital futuro vinculado directamente al desarrollo del PRI se focaliza en los potenciales ingresos de capital relativos a las enajenaciones de inversiones reales.

Se advierte que la propuesta del PRI no supone un incremento de aprovechamiento urbanístico respecto al planeamiento vigente. En concreto, el aprovechamiento urbanístico de la propuesta en el ARI es igual al obtenido en el PRI.

La cesión de aprovechamiento urbanístico asciende a 60 UA, que supone 21.060 euros (60 x 351 €), en base a la estimación realizada en el artículo 10.2.5.4 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

3.7. IMPACTO ECONÓMICO DEL PRI EN EL GASTO DE CAPITAL.

En cuanto a los gastos de capital vinculados al desarrollo del plan, éstos se concentran en las inversiones reales que debe afrontar la administración en el proceso de ejecución urbanística del PRI.

Debe señalarse que la presente actuación de transformación urbanística no incorpora suelo dotacional destinado a equipamientos públicos. En consecuencia, el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera no se verá obligado a asumir cargas de inversión vinculadas a la ejecución de nuevas dotaciones ni a la eventual formalización de concesiones administrativas para su gestión.

3.8. BALANCE ECONÓMICO Y FINANCIERO DEL PRI.

Derivado de los apartados anteriores, se garantiza la sostenibilidad económica del PRI en base a las siguientes conclusiones:

- En lo que respecta a los ingresos corrientes ordinarios y recurrentes generados por el PRI una vez plenamente desarrollado y consolidado, se estima que alcanzan un total de 12.432 € anuales, derivados de la aplicación de tributos municipales estructurales como el Impuesto sobre Bienes Inmuebles de naturaleza urbana, el Impuesto sobre Actividades Económicas, el Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica y el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, así como otros ingresos.
- A estos ingresos ordinarios, hay que añadir unos ingresos corrientes puntuales derivados del proceso edificatorio, fundamentalmente del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), que representa una previsión total de 20.779 €, distribuidos a lo largo de las anualidades correspondientes al calendario de ejecución del desarrollo urbanístico previsto.
- En cuanto al gasto ordinario derivado del funcionamiento municipal, se estima un total anual de 7.917 €, que incluye partidas consolidadas como el gasto de personal, el gasto en bienes corrientes y servicios, el mantenimiento de parques públicos, el servicio de alumbrado público y la recogida de residuos urbanos, además de otros gastos indirectos vinculables.
- De esta forma, el balance fiscal ordinario presenta un superávit bruto de 25.370 € generado de forma recurrente por el funcionamiento ordinario de la nueva ciudad proyectada. Este resultado, además, no contempla posibles transferencias corrientes de



otras administraciones públicas, lo cual refuerza la solidez económica y la autosuficiencia fiscal del ámbito urbanístico desarrollado.

- En esta línea, puede afirmarse que la propuesta garantiza un funcionamiento equilibrado y sostenible en términos económicos, evitando una dependencia excesiva de ingresos puntuales y consolidando una estructura fiscal municipal robusta. Esta situación resulta coherente con los principios de responsabilidad financiera exigibles a las transformaciones urbanísticas contemporáneas y refuerza la viabilidad global del modelo de ciudad propuesto por el Plan General de Ordenación Detallada.
- El beneficio bruto total resultante de la ejecución completa del PRI son 25.370 €. Se estima un beneficio bruto medio anual de 1.585 € durante un horizonte temporal de 16 años.



MB2I66M096M2Y46
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2026, al particular 31 del Orden del Día

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 25/06/2026

		Funcionamiento ordinario recurrente	Funcionamiento ordinario puntual
Impuestos directos	9.791	9.791	0
Sobre el capital	9.791	9.791	0
Impuesto bienes inmuebles urbana	7.847	7.847	0
Impuesto actividades económicas	783	783	0
Impuesto vehículos de tracción mecánica	807	807	0
Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Inmuebles de Naturaleza Urbana	354	354	0
Impuestos indirectos	20.779		20.779
Impuesto construcciones, instalaciones. y obras	20.779		20.779
Tasas y Otros Ingresos	2.716	2.716	0
INGRESO CORRIENTE	33.286	12.432	
Gasto de Personal	6.106	6106	0
Gasto corriente bienes y servicios	1.811	1.811	0
Mantenimiento parques y zonas verdes públicos	156	156	0
Mantenimiento servicio de alumbrado	100	100	0
Servicio de recogida de basuras	1555	1555	0
GASTO CORRIENTE	7.917	7.917	0
Beneficio Bruto	25.370	4.515	

MG. 4/

PLAN DE ETAPAS.

Para la ejecución del Plan de Reforma Interior ARI-A-01-JUDERÍA, tal y como se establece en los artículos 4.2.1 y 10.5.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente, se considera la delimitación de una unidad de ejecución cuyo ámbito coincide con el del área de reforma interior propuesta. Los terrenos incluidos en la unidad de ejecución se corresponden con tres propiedades.

La ejecución del ámbito se realizará por el sistema de compensación.

La gestión de la unidad de ejecución del PRI ARI-A-01-JUDERÍA, se desarrollará en una etapa, y se ajustará a los siguientes plazos:

- Los propietarios del suelo deberán presentar ante la Administración Actuante, el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación en el plazo de un año a contar desde la entrada en vigor del PRI. En el caso de propietario único, se deberá presentar en los mismos plazos aquí regulados, el Proyecto de Reparcelación.
- El Proyecto de Urbanización deberá presentarse en el plazo de 1 año desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, con un plazo máximo de 2 años desde la entrada en vigor del PRI.
- Las obras de urbanización, deberán estar concluidas en el plazo de 4 años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización

De conformidad con lo regulado en el artículo 4.2.9 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Jerez de la Frontera, el Proyecto de Urbanización, podrá ampliar los plazos relativos al deber de urbanización, siempre que estuviese constituida la Junta de Compensación.

Plazos para la ejecución de la edificación.

- No se podrá edificar hasta tanto se hayan cumplido los siguientes requisitos:
 - a. Aprobación definitiva del Plan de Reforma Interior y del Proyecto de Urbanización.
 - b. Constitución de la Junta de Compensación.
 - c. Formalización de las cesiones.
 - e. Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución, entre los propietarios de la unidad de ejecución, de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.



MB2I66M096M2Y46
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

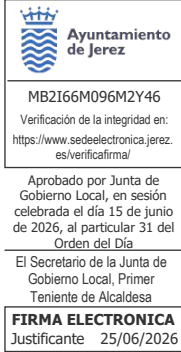
Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2026, al particular 31 del Orden del Día

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/06/2026

- Se solicitará a la Administración actuante la simultaneidad de las obras de urbanización y de edificación. Las características de la urbanización del espacio público central hacen necesario la simultaneidad de la actividad de urbanización y de edificación.
- Con esta premisa, de simultaneidad con la obra de urbanización, las obras de edificación deberán estar concluidas en el plazo de 4 años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.





V Normas urbanísticas

TÍTULO PRELIMINAR.	ÁMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR
TÍTULO PRIMERO.	DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR.
TÍTULO SEGUNDO.	CONDICIONES DE SERVICIOS, AMBIENTALES Y ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN.
TÍTULO TERCERO.	ORDENANZAS DE ZONA.

15 Jun 2026

al particular part 31



MB2I66M096M2Y46

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

Aprobado por Junta de
Gobierno Local, en sesión
celebrada el día 15 de junio
de 2026, al particular 31 del
Orden del Día

El Secretario de la Junta de
Gobierno Local, Primer
Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 25/06/2026

NU. 0 /

TÍTULO PRELIMINAR ÁMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR

Art.1. Objeto y Contenido

1. El presente Plan de Reforma Interior tiene por objeto el desarrollo de la ordenación detallada de la actuación de transformación urbanística identificado como ARI A-01-JUDERÍA, en lo términos establecidos en la Memoria Justificativa
2. El presente Plan de Reforma Interior incorpora ajustes y modificaciones en las determinaciones establecidas por el PGOU vigente para el ARI -A-01-JUDERÍA de conformidad con lo regulado en la Disposición Transitoria Tercera del Reglamento General de la LISTA, y el artículo 1.1.6 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Jerez de la Frontera.
3. El ámbito territorial es el delimitado en el PGOU vigente para ARI-A-01-JUDERÍA.



MB2I66M096M2Y46

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

Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2026, al particular 31 del Orden del Día

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/06/2026

15 Jun 2026

al particular part 31



MB2I66M096M2Y46

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

Aprobado por Junta de
Gobierno Local, en sesión
celebrada el día 15 de junio
de 2026, al particular 31 del
Orden del Día

El Secretario de la Junta de
Gobierno Local, Primer
Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 25/06/2026



MB2I66M096M2Y46

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

Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2026, al particular 31 del Orden del Día

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/06/2026

NU. 1 /

TÍTULO PRIMERO: DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR.

Art. 2. Desarrollo.

En desarrollo del Plan de Reforma Interior podrán formularse Estudios de Detalle con el contenido y condiciones que se señalan en el artículo 2.2.9 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Jerez de la Frontera.

Art.3. Gestión y ejecución del Plan de Reforma Interior.

1. El sistema de actuación establecido por el PGOU de Jerez de la Frontera para el desarrollo del Plan de Reforma Interior es el Sistema de Compensación.
2. El ámbito del Plan de Reforma Interior constituye una única unidad de ejecución, de conformidad con lo regulado en el artículo 4.2.1 y 10.5.2 del PGOU de Jerez de la Frontera.
3. La gestión de la unidad de ejecución del ARI-A-01-JUDERÍA, se desarrollará en una etapa, y se ajustará a los siguientes plazos:
 - Los propietarios del suelo deberán presentar ante la Administración Actuante, el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación en el plazo de un año a contar desde la entrada en vigor del Plan de Reforma Interior. En el caso de propietario único, se deberá presentar en los mismos plazos aquí regulados, el Proyecto de Reparcelación.
 - El Proyecto de Urbanización deberá presentarse en el plazo de 1 año desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, con un plazo máximo de 2 años desde la entrada en vigor del Plan de Reforma interior. Las obras de urbanización, deberán estar concluidas en el plazo de 4 años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización

De conformidad con lo regulado en el artículo 4.2.9 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Jerez de la Frontera, el Proyecto de Urbanización, podrá ampliar los plazos relativos al deber de urbanización, siempre que estuviese constituida la Junta de Compensación.

- Se solicitará a la Administración actuante la simultaneidad de las obras de urbanización y de edificación. Podrá autorizarse la realización simultánea de la urbanización y de la edificación vinculada, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 203 del Reglamento General de la LISTA.

Con esta premisa de simultaneidad con la obra de urbanización, las obras de edificación deberán estar concluidas en el plazo de 5 años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Art.4. Obligaciones y cargas de los propietarios.

1. El desarrollo del Plan de Reforma Interior, en lo relativo a derechos y deberes de los propietarios, estará sujeto al régimen establecido en la legislación urbanística vigente para las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano que tienen como objeto la realización de una actuación de reforma interior, así como al estatuto del suelo urbano no consolidado regulado en el artículo 10.2.5 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Jerez de la Frontera.
2. De conformidad con lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 10.2.5 de las Normas Urbanísticas del PGOU, se establece una participación en la financiación de los costes de urbanización (de 52,65 euros/ua) aplicable al aprovechamiento subjetivo del PRI. No obstante, el importe definitivo deberá ser confirmado con los servicios técnicos municipales, en base a la actualización de estos valores según regula el citado artículo.
3. Finalizada la tramitación y gestión urbanística del ámbito, se deberá proceder a la agregación a la parcela de Calle Tornería 22, de la parcela calificada de espacio no edificado interior de manzana (privado), para unificarlas en una misma finca y preservar el parcelario de origen. Este deber deberá cumplimentarse antes de cualquier solicitud de licencia de edificación en el ámbito del ARI.A-01.
4. De conformidad con el apartado a, del artículo 30 de la LISTA, y el apartado 3, del artículo 49 del RGLISTA y debido a la singularidad de la edificación propuesta y la complejidad de segregación de la manzana lucrativa resultante, se justifica la sustitución de la cesión legal del 10% del aprovechamiento urbanístico con destino al patrimonio municipal, por el abono de su valor en metálico o por otras formas de cumplimiento de este deber que sean acordadas con el Ayuntamiento.
5. Con respecto a los excesos de aprovechamiento urbanísticos que, en su caso, pudieran existir, se estará a lo dispuesto en el artículo 173 del REGLISTA, pudiendo compensarse por el valor del excedente de aprovechamiento tasado conforme corresponda por la legislación vigente.
6. Así mismo, y dada la complejidad de adjudicación de parcela independiente, se propone la sustitución del aprovechamiento que pudiera corresponderle a la administración en concepto de propietaria, por el equivalente económico que corresponda conforme a los artículos 167, 168 y 174 REGLISTA.





MB2I66M096M2Y46
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2026, al particular 31 del Orden del Día

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/06/2026

NU. 2 /

TÍTULO SEGUNDO: CONDICIONES DE SERVICIOS, AMBIENTALES Y ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN.

Art. 5. Eficiencia energética.

Además de las condiciones reguladas en el Capítulo Séptimo del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU de Jerez de la Frontera, el proyecto edificatorio deberá incluir los sistemas e instalaciones de energías renovables dimensionados y proyectados conforme al Código Técnico de la Edificación.

Art. 6. Condiciones ambientales para la edificación.

Además de las condiciones reguladas en el Capítulo Noveno del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU de Jerez de la Frontera, serán de aplicación las siguientes disposiciones:

1. Exigencias sobre el uso de materiales.
 - a. Se evitará el uso de productos nocivos o peligrosos para la salud o el medio ambiente.
 - b. Tendrá preferencia el uso de materiales alternativos al PVC en todo elemento constructivo (carpinterías, paramentos, tuberías, aislamientos, mecanismos, etc.).

2. Mecanismos de ahorro de agua.

Al objeto de minimizar el gasto de agua, en los puntos de consumo se invita a diseñar los mecanismos adecuados para permitir el máximo ahorro de fluido, en base a las siguientes recomendaciones:

- a. Los grifos de los aparatos sanitarios de consumo individual dispondrán de aireadores de chorro o similares.
- b. El mecanismo de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros dispondrá de la posibilidad de detener la descarga a voluntad del usuario o de doble sistema de descarga.
- c. Los cabezales de ducha implementarán un sistema de ahorro de agua a nivel de suministros individuales garantizando un caudal máximo de nueve (9) litros por minuto a cinco (5) atmósferas de presión.
- d. Los grifos y los alimentadores de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o cualquier otro mecanismo eficaz para el ahorro en el consumo de agua.

3. Acondicionamiento térmico pasivo.

- a. En todo edificio se recomienda, en su diseño, atender al máximo nivel de acondicionamiento térmico pasivo posible mediante el aislamiento térmico global del edificio y de cada uno de los paramentos perimetrales del mismo, de acuerdo con lo previsto en el Código Técnico de la Edificación (CTE).
- b. Las carpinterías acristaladas en contacto con el exterior dispondrán siempre de doble lámina de vidrio con cámara intermedia estanca que minimicen el consumo de energía anual, salvo cuando las dependencias afectadas no se destinen a estancia prolongada de personas, salvo que se justifique su imposibilidad técnica o económica.

4. Condiciones de diseño medioambiental.

- a. La iluminación diurna será preferente y básicamente natural (solar) en todas sus dependencias, de manera que la iluminación artificial solo sea considerada como solución excepcional o de emergencia para las horas diurnas.
- b. La instalación de alumbrado eléctrico se diseñará incorporando lámparas y luminarias de máxima eficiencia lumínica, minimizando en lo posible la potencia eléctrica instalada para este destino.

Art. 7. Condiciones estéticas de la edificación.

Serán de aplicación las condiciones reguladas en el Capítulo Quinto del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU de Jerez de la Frontera.



Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2026, al particular 31 del Orden del Día

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/06/2026

NU. 3 /

TÍTULO TERCERO: ORDENANZAS DE ZONA.

Capítulo I. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 8. Uso y tipología admisible.

1. A efectos de la fijación de las condiciones particulares de la edificación y uso, el Plan de Reforma Interior ARI-A-01-JUDERÍA, dentro de la Zona de Ordenanza “Residencial en Manzana Compacta tradicional”, subtipo C1, establece para el suelo lucrativo resultante de la ordenación detallada, como uso admisible preferente, el uso “hospedaje”, correspondiente al subtipo d4 del uso terciario, que según el artículo 10.3.20. de las Normas Urbanísticas del PGOU es admisible para la zona de ordenanza C.
2. La tipología edificatoria correspondiente al subtipo C1, admite como compatible, la utilización de la tipología F1, correspondiente a “residencial plurifamiliar entremedianeras, que es la tipología edificatoria idónea para la materialización del uso hospedaje propuesto como preferente, con zonas y accesos comunes que se resuelven desde la planta baja de la edificación.
3. A efectos de criterios compositivos, la edificación de la parcela se considera una intervención singular, debido a sus dimensiones, a su disposición a modo de sellado de medianeras vistas de escasa profundidad y a su posición de transición entre el tejido tradicional del Conjunto Histórico y la nueva plaza pública resultante de la ordenación del espacio libre interior de la manzana.

Art. 9. Condiciones generales de uso y edificación.

Las disposiciones de los Títulos VI y VII de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente, relativos a las condiciones generales de los usos y de la edificación se aplicarán sin perjuicio de lo que dispongan la presente Ordenanza de Zona.

Art. 10. Dotación de aparcamiento.

1. Para dar cumplimiento a lo establecido en la ficha urbanística del PGOU para este ámbito de suelo urbano no consolidado, se hace necesario localizar un aparcamiento de carácter privado en el subsuelo del espacio público previsto.
2. De conformidad con la regulación del artículo 6.1.16, en su apartado 4, se plantea localizar el aparcamiento fuera del ámbito de actuación al concurrir circunstancias que desaconsejan la aplicación de los estándares de dotación de aparcamientos por razones de afección a elementos catalogados, en especial, la muralla almohade y su entorno (Nivel II de protección arqueológica).



MB2I66M096M2Y46
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2026, al particular 31 del Orden del Día

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/06/2026

3. En el otorgamiento de la licencia, la persona promotora de la actuación edificatoria deberá asegurar la disponibilidad de terrenos alternativos para dar cumplimiento a esta determinación.
4. Para la validez de esta propuesta se requiere la aceptación expresa de la Administración, sobre la idoneidad de la localización alternativa de la dotación de aparcamiento.

Capítulo II. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Las condiciones establecidas en la presente norma se aplicarán a la parcela lucrativa resultante de la ordenación pormenorizada del ámbito de suelo urbano sometido a la actuación de transformación urbanística ARI-A-01-JUDERÍA. La morfología de esta parcela es la correspondiente a la ciudad tradicional consolidada, la manzana compacta, y la tipología edificatoria adoptada se corresponde con el subtipo de F1, regulado como compatible en la zona del Centro Histórico.

La edificación se desarrollará en altura y dispone de entradas, espacios y servicios comunes. El mantenimiento de las condiciones morfológicas del Centro Histórico obliga a que la edificación se disponga alineada a fachada y adosada a las medianeras colindantes. No obstante, derivado de la singularidad de la implantación y de sus dimensiones -escasa profundidad- se admite la existencia de retranqueos puntuales en las plantas superiores -generando espacios abiertos a la fachada que asoma a la nueva plaza pública del interior de la manzana- para posibilitar el cumplimiento de la condición de edificabilidad máxima.

Art. 11. Delimitación

Esta normativa se aplicará en la parcela calificada como “residencial y otros usos compatibles en Centro Histórico” identificada en el Plano de Ordenación O.01 de” Calificación y Alturas”, como parcela C1.

Art. 12. Condiciones de parcelación.

Dada la singularidad de la actuación solo se admitirá la división parcelaria que pudiera surgir de la reparcelación, siendo preferente la indivisibilidad de la manzana lucrativa representada en el Plano de Ordenación O.01 de” Calificación y Alturas”.

Art. 13. Condiciones de alineación.

La edificación se dispondrá, en todas sus plantas, alineada a la Calle Judería y a la nueva plaza pública ubicada en el interior de la manzana, conforme a las alineaciones definidas en el Plano de Ordenación O.02 de “Alineaciones y rasantes”. En la planta baja la disposición alineada se resolverá mediante soportal porticado con la finalidad de generar un pasaje abierto a los espacios públicos adyacentes, de dominio privado y uso público.

Art. 14. Retranqueos.

1. En planta primera y segunda, la edificación se dispondrá alineada a la Calle Judería y podrá retranquearse con respecto a la alineación a la plaza pública del interior de manzana, con la finalidad de disponer de espacios abiertos a fachada.
2. Los retranqueos se ajustarán a las condiciones establecidas en el artículo 7.3.8 de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente.



Art. 15. Ocupación sobre la cota de referencia.

1. La ocupación máxima para cada una de las plantas de la edificación se detalla en el cuadro anexo:

Planta	Superficie	Ocupación
Planta Baja	321 m2	40%
Planta Primera	321 m2	100%
Planta Segunda	321 m2	100%

3. La planta baja de la edificación se desarrolla con una ocupación máxima del 40% con la finalidad de generar un espacio porticado libre de edificación, de dominio privado y servidumbre de uso público, abierto a Calle Judería y nueva plaza pública. En las plantas superiores se admite hasta el 100% de ocupación debiéndose cumplir, no obstante, con la condición de edificabilidad máxima establecida en el artículo 18, lo cual obligará a incorporar espacios abiertos a la fachada hacia la nueva plaza pública.

Art. 16. Ocupación bajo la cota de referencia.

1. Se permite la ocupación bajo rasante para la ubicación de instalaciones generales y servicios técnicos de la edificación.
2. La ocupación bajo la cota de referencia se ajustará a las condiciones establecidas en el artículo 7.3.4 de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente.

Art. 17. Altura de las edificaciones y número de plantas.

1. El número de plantas de la edificación será de tres (3).
2. La altura máxima de la edificación dependerá del número de plantas, fijándose la cota de referencia en aplicación de las disposiciones establecidas en el artículo 7.3.24 de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente.

Art. 18. Edificabilidad.

1. La edificabilidad lucrativa máxima de la parcela será de 702 m2
2. La edificación se dispondrá en manzana compacta dando frente a la Calle Judería y al espacio libre interior de la manzana. El cumplimiento conjunto de las condiciones de ocupación y edificabilidad obligará a la introducción de espacios abiertos a fachada en las condiciones establecidas en el artículo 12.
3. La superficie del pasaje de planta baja no computa a efectos de edificabilidad tal y como se establece en el artículo 7.3.18 de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente.

Art. 19. Construcciones auxiliares.

Por encima de la altura máxima se permiten las construcciones e instalaciones reguladas en el artículo 7.3.23 de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente.



Art. 20. Condiciones particulares de usos

Se considera como uso admisible preferente para la edificación es el uso “hospedaje”, correspondiente al subtipo d4 del uso terciario, que según el artículo 10.3.20. de las Normas Urbanísticas del PGOU es admisible para la zona de ordenanza C.

Capítulo III. ORDENANZA DE LOS ESPACIOS DE USO PÚBLICO.

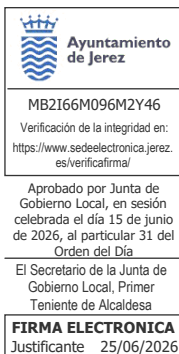
Art.21. Condiciones particulares de uso y urbanización de los espacios de uso público.

1. Será de aplicación la regulación establecida en la sección tercera del Capítulo Séptimo del Título VIII de las Normas Urbanísticas del PGOU de Jerez de la Frontera.
2. Se propone el tratamiento unitario del espacio público resultante -incluyendo el pasaje porticado de uso público- y la conservación de la zona ajardinada existente de pradera y árboles (una jacaranda de gran porte y seis naranjos). La imponente presencia de la jacaranda caracteriza y singulariza la nueva plaza pública del interior de manzana, por lo que se considera oportuno su mantenimiento e integración en la ordenación resultante, consiguiendo así un espacio público con un 30% de la superficie con destino a zona verde permeable, con tratamiento de pradera y presencia de árboles, arbustos y plantas aromáticas. Se propone aumentar el número de naranjos hasta las 10 unidades.
3. El diseño de la nueva plaza pública se adecuará para la estancia de las personas y ocupación del tiempo libre. Para ello contará con el acondicionamiento propio para el desarrollo de esta actividad (ajardinamiento y arbolado) y la dotación de un adecuado mobiliario urbano. Se deberá cuidar su adecuación al entorno patrimonial de la muralla almohade. Serán de conservación sencilla y económica, y se dispondrán de forma que no supongan un obstáculo en el tránsito y circulación normal.
4. Todo el Espacio Libre de dominio y uso público deberá diseñarse teniendo en cuenta la implementación de sistemas urbanos de drenaje sostenible que retengan el agua de lluvia. En consecuencia, en el proyecto de urbanización la red de aguas pluviales se diseñará para facilitar la infiltración del agua de lluvia al terreno mediante Sistemas de Drenaje Sostenible con las características técnicas que establezcan, en su caso, las ordenanzas municipales.
5. El Proyecto de urbanización deberá dar cumplimiento al Decreto 239/2.009 de 7 de Julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, las edificaciones y el transporte en Andalucía, así como las Ordenanzas Regulatoras de la Accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas de la ciudad de Jerez de la Frontera.

Capítulo IV. LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS.

Artículo 22. El Dimensionamiento, trazado y características de las Redes Infraestructurales.

Serán de aplicación las condiciones reguladas en la sección cuarta del Capítulo Séptimo del Título VIII de las Normas Urbanísticas del PGOU de Jerez de la Frontera.





MB2I66M096M2Y46

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

Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2026, al particular 31 del Orden del Día

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/06/2026

IV Anexos

1. ESTUDIO DE MERCADO
2. FICHA DE INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
(Orden de 9 de enero de 2012)

15 Jun 2026

al particular part 31



MB2I66M096M2Y46

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

Aprobado por Junta de
Gobierno Local, en sesión
celebrada el día 15 de junio
de 2026, al particular 31 del
Orden del Día

El Secretario de la Junta de
Gobierno Local, Primer
Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 25/06/2026

AX. 1 /

ESTUDIO DE MERCADO

 Ayuntamiento de Jerez

MB2I66M096M2Y46
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2026, al particular 31 del Orden del Día

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/06/2026

Ayuntamiento de Jerez

MB2I66M096M2Y46
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2026, al particular 31 del Orden del Día

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 25/06/2026

A. MUESTRA DE MERCADO VIVIENDA PLURIFAMILIAR

Muestra	1	Fecha muestra	17/06/2025
Situación	Plaza Alfonso Sánchez Ferrajón nº 1	Fuente inmobiliaria	Idealista
Municipio	Jerez de la Frontera		

Anuncio de la oferta <https://www.idealista.com/inmueble/106385989/>

B. ANÁLISIS DE LA MUESTRA

Sup. ofertada	133 m²	Nº dormitorios	4	Año construcción	2005
Sup. catastro vivienda	109 m²	Nº baños	-	Año reforma	-
Sup. catastro z.c.	24 m²	Ascensor	Si	Antigüedad de la Edificación	20
Total sup. catastro (Viv.+z.c.)	133 m²	Trastero	-	Valor venta unitario homogeneizado	1.810,45 €
Precio total ofertado	240.000 €	Aparcamiento	Si		

C. DATOS CATASTRALES

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 PLAZA ALFONSO SANCHEZ FERRAJON 1 C/ALF. SANCHEZ FERRAJON 1 CL. P. 2º PL. A. U. CLASIFICADO DE 2º DOB. 10000
 11012 JEREZ DE LA FRONTERA (JAZ) (C)

Categoría: URBANO
 Uso principal: Residencial
 Superficie construida: 130 m²
 Año construcción: 2005

CONSTRUCCIÓN

Divisione	Superficie/m²	Superficie m²
VIVIENDA	109	
ANEXAMENTE	21	

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 60410062A566A0047DG

PARCELA

Superficie gráfica: 0,115 m²
 Participación del inmueble: 0,7886 %
 Tipo: Parcela con varios inmuebles (división horizontal)

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC".

Martes, 17 de Junio de 2025


Ayuntamiento de Jerez
 MB2I66M096M2Y46
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
 Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2026, al particular 31 del Orden del Día
 El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa
FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 25/06/2026

A. MUESTRA DE MERCADO VIVIENDA PLURIFAMILIAR	
Muestra	2
Fecha muestra	17/06/2025
Situación	C/ San Cayetano nº 4
Fuente inmobiliaria	Idealista
Municipio	Jerez de la Frontera
Anuncio de la oferta	https://www.idealista.com/inmueble/108155289/



Estudio en venta en calle San Cayetano, 4
 Plaza de Toros, Jerez de la Frontera Ver mapa
109.000 € 199.000 € - 44 %
Calcular hipoteca Comparar hipotecas
56 m² Planta 1ª exterior con ascensor
Guardar favorito Descartar Compartir
Añadir tu nota

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita. Un saludo

Contactar por chat

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio: 102891
Profesional: Huertas Inmobiliaria

B. ANÁLISIS DE LA MUESTRA					
Sup. ofertada	59 m²	Nº dormitorios	1	Año construcción	1990
Sup. catastro vivienda	59 m²	Nº baños	-	Año reforma	-
Sup. catastro z.c.	0 m²	Ascensor	Si	Antigüedad de la Edificación	35
Total sup. catastro (Viv.+z.c.)	59 m²	Trastero	-	Valor venta unitario homogeneizado	1.960,10 €
Precio total ofertado	109.000 €	Aparcamiento	-		

C. DATOS CATASTRALES

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 C/ SAN CAYETANO 4 Es:1 Pr:01 Pl:1B
 11450 JEREZ DE LA FRONTERA (CAJAZ)


Categoría: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 50 m2
Año construcción: 1990

Detalle	Categoría/Grupo/Planta	Superficie m²
VIVIENDA		50

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6244610A05661C0088K4

PARCELA:
 Superficie gráfica: 1.757 m2
 Participación del inmueble: 100,00 %
 Tipo: Parcela con varios inmuebles (división horizontal)



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"


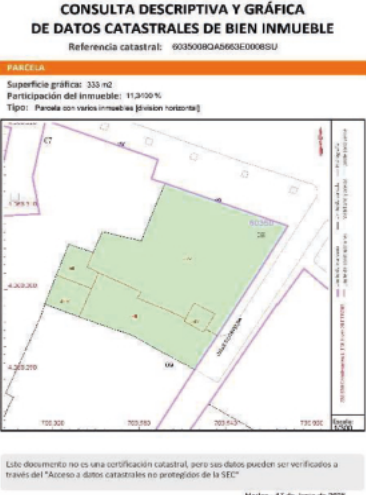
Martes, 17 de Junio de 2025


Ayuntamiento de Jerez
 MB2I66M096M2Y46
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
 Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2026, al particular 31 del Orden del Día
 El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa
FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 25/06/2026

A. MUESTRA DE MERCADO VIVIENDA PLURIFAMILIAR	
Muestra	3
Fecha muestra	17/06/2025
Situación	C/ Doña Felipa nº 7
Fuente inmobiliaria	Idealista
Municipio	Jerez de la Frontera
Anuncio de la oferta	https://www.idealista.com/inmueble/1638251/

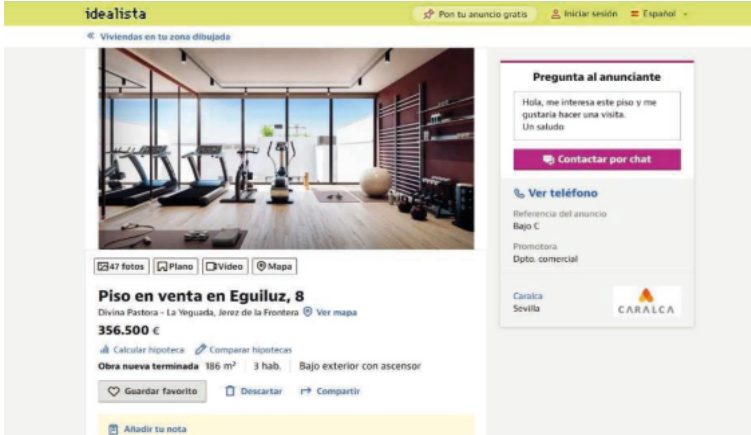


B. ANÁLISIS DE LA MUESTRA					
Sup. ofertada	171 m ²	Nº dormitorios	4	Año construcción	1973
Sup. catastro vivienda	171 m ²	Nº baños	-	Año reforma	-
Sup. catastro z.c.	0 m ²	Ascensor	Si	Antigüedad de la Edificación	52
Total sup. catastro (Viv.+z.c.)	171 m ²	Trastero	-	Valor venta unitario homogeneizado	1.616,02 €
Precio total ofertado	240.000 €	Aparcamiento	Si		

C. DATOS CATASTRALES	
	


Ayuntamiento de Jerez
 MB2I66M096M2Y46
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
 Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2026, al particular 31 del Orden del Día
 El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa
FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 25/06/2026

A. MUESTRA DE MERCADO VIVIENDA PLURIFAMILIAR	
Muestra	4
Fecha muestra	17/06/2025
Situación	C/ Eguiluz nº 8
Fuente inmobiliaria	Idealista
Municipio	Jerez de la Frontera
Anuncio de la oferta	https://www.idealista.com/inmueble/100340632/



idealista Pon tu anuncio gratis Iniciar sesión Español

« Viviendas en tu zona dibujada »

Pregunta al anunciante


Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita. Un saludo



[Contactar por chat](#)

Ver teléfono

Referencia del anuncio: Bajo C



Promotora: Dpto. comercial

Caralca Sevilla 

Piso en venta en Eguiluz, 8
 Divina Pastora - La Vegauda, Jerez de la Frontera  Ver mapa
356.500 €
 Calcular hipoteca  Comparar hipotecas
Obra nueva terminada 186 m² 3 hab. Bajo exterior con ascensor
[Guardar favorito](#) [Descartar](#) [Compartir](#)

[Añadir tu nota](#)



B. ANÁLISIS DE LA MUESTRA					
Sup. ofertada	186 m ²	Nº dormitorios	3	Año construcción	2025
Sup. catastro vivienda	186 m ²	Nº baños	-	Año reforma	-
Sup. catastro z.c.	0 m ²	Ascensor	Si	Antigüedad de la Edificación	0
Total sup. catastro (Viv.+z.c.)	186 m ²	Trastero	-	Valor venta unitario homogeneizado	1.866,80 €
Precio total ofertado	365.500 €	Aparcamiento	-		


C. DATOS CATASTRALES	
 <p> GOBIERNO DE EXTREMURA VICERREINADO PRESIDENCIA DEL GOBIERNO MINISTERIO DE FAMILIAS Y ENVEJECIMIENTO </p> <p>DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE</p> <p>Localización: C/ EGUILUZ 8 11450 JEREZ DE LA FRONTERA (Cádiz)</p> <p>Categoría: URBANO</p> <p>Uso principal: Baso sin edif.</p> <p>Superficie construida: Año construcción:</p>	<p style="text-align: center;">CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE</p> <p style="text-align: center;">Referencia catastral: 60430070A05661C00012X</p> <p>PARCELA</p> <p>Superficie gráfica: 293 m² Participación del inmueble: 100,00 % Tipo:</p>  <p style="font-size: small; text-align: center;">Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"</p> <p style="text-align: right; font-size: x-small;">Martes, 17 de Junio de 2025</p>

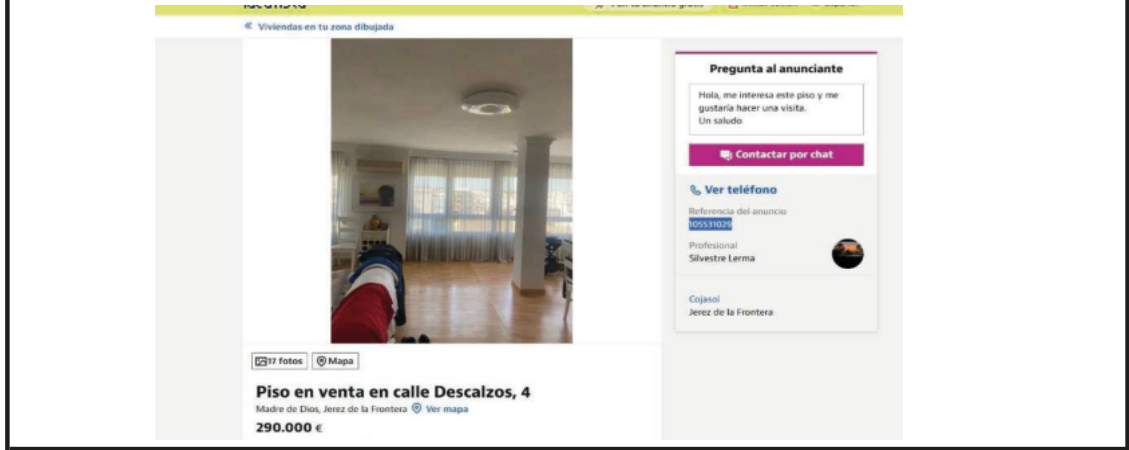

Ayuntamiento de Jerez
 MB2I66M096M2Y46
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
 Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2026, al particular 31 del Orden del Día
 El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa
FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 25/06/2026

A. MUESTRA DE MERCADO VIVIENDA PLURIFAMILIAR			
Muestra	5	Fecha muestra	17/06/2025
Situación	C/ Santo Domingo nº 6	Fuente inmobiliaria	Idealista
Municipio	Jerez de la Frontera		
Anuncio de la oferta		https://www.idealista.com/inmueble/107693263/	
			


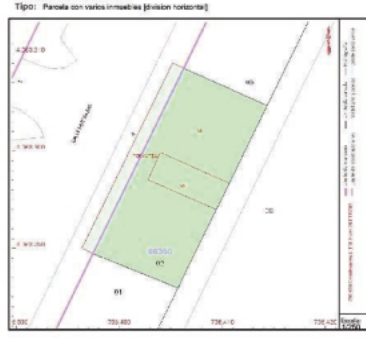
B. ANÁLISIS DE LA MUESTRA					
Sup. ofertada	149 m ²	Nº dormitorios	5	Año construcción	1972
Sup. catastro vivienda	149 m ²	Nº baños	-	Año reforma	-
Sup. catastro z.c.	0 m ²	Ascensor	Si	Antigüedad de la Edificación	53
Total sup. catastro (Viv.+z.c.)	149 m ²	Trastero	-	Valor venta unitario homogeneizado	2.626,44 €
Precio total ofertado	338.000 €	Aparcamiento	Si		

C. DATOS CATASTRALES					
 <p>DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE</p> <p>Localización: EL SANTO DOMINGO # Es 1 Pl 02 P1B8 11450 JEREZ DE LA FRONTERA (CAJAZ)</p> <p>Categoría: URBANO Uso principal: Residencial Superficie construida: 149 m² Año construcción: 1972</p> <p>CONSTRUCCIÓN</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;">Divisiones</th> <th style="width: 20%;">Superficie m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>VIVIENDA</td> <td style="text-align: center;">149</td> </tr> </tbody> </table>	Divisiones	Superficie m ²	VIVIENDA	149	<p style="text-align: center;">CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE</p> <p style="text-align: center;">Referencia catastral: 62446150A0561C007050</p> <p>PARCELA</p> <p>Superficie gráfica: 2.425 m² Participación del inmueble: 1,523000 % Tipo: Parcela con varios inmuebles (división horizontal)</p>  <p style="font-size: small; text-align: center;">Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"</p> <p style="text-align: right; font-size: x-small;">Martes, 17 de Junio de 2025</p>
Divisiones	Superficie m ²				
VIVIENDA	149				


Ayuntamiento de Jerez
 MB2I66M096M2Y46
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
 Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2026, al particular 31 del Orden del Día
 El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa
FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 25/06/2026

A. MUESTRA DE MERCADO VIVIENDA PLURIFAMILIAR	
Muestra	6
Fecha muestra	17/06/2025
Situación	C/ Descalzos nº 4
Fuente	inmobiliaria
Municipio	Jerez de la Frontera
Idealista	
Anuncio de la oferta	https://www.idealista.com/inmueble/105531029/
	


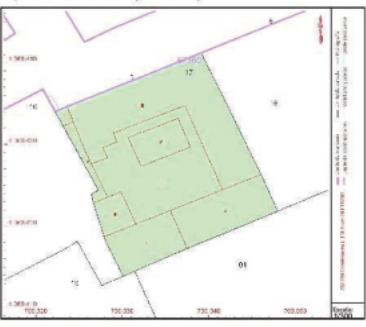
B. ANÁLISIS DE LA MUESTRA			
Sup. ofertada	150 m ²	Nº dormitorios	3
		Año construcción	1971
Sup. catastro vivienda	97 m ²	Nº baños	-
		Año reforma	-
Sup. catastro z.c.	53 m ²	Ascensor	Si
		Antigüedad de la Edificación	54
Total sup. catastro (Viv.+z.c.)	150 m ²	Trastero	-
		Valor venta unitario homogeneizado	2.250,94 €
Precio total ofertado	290.000 €	Aparcamiento	Si

C. DATOS CATASTRALES	
 <p> DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE Localización: C/DESCALZOS 4 Es 1 P.00 PB 11401 JEREZ DE LA FRONTERA (CAJZ) Clase: URBANO Uso principal: Residencial Superficie construida: 97 m² Año construcción: 1971 CONSTRUCCIÓN Divisione: VIVIENDA </p>	<p style="text-align: center;">CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE</p> <p style="text-align: center;">Referencia catastral: 6635020A0568FD014TL</p> <p> PARCELA Superficie gráfica: 153 m² Participación del inmueble: 2,786 % Tipo: Parcela con varios inmuebles (división horizontal) </p>  <p style="font-size: small;">Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"</p> <p style="text-align: right; font-size: x-small;">Martes, 17 de Junio de 2025</p>


Ayuntamiento de Jerez
 MB2I66M096M2Y46
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
 Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2026, al particular 31 del Orden del Día
 El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa
FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 25/06/2026

A. MUESTRA DE MERCADO VIVIENDA PLURIFAMILIAR			
Muestra	7	Fecha muestra	17/06/2025
Situación	C/ Visitación nº 7	Fuente inmobiliaria	Idealista
Municipio	Jerez de la Frontera		
Anuncio de la oferta		https://www.idealista.com/inmueble/108310957/	
			

B. ANÁLISIS DE LA MUESTRA					
Sup. ofertada	81 m ²	Nº dormitorios	3	Año construcción	1850
Sup. catastro vivienda	65 m ²	Nº baños	-	Año reforma	-
Sup. catastro z.c.	16 m ²	Ascensor	Si	Antigüedad de la Edificación	175
Total sup. catastro (Viv.+z.c.)	81 m ²	Trastero	-	Valor venta unitario homogeneizado	3.777,07 €
Precio total ofertado	179.500 €	Aparcamiento	Si		

C. DATOS CATASTRALES										
 <p>DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE</p> <p>Localización: C/ VISITACION 7 Ex-1 PK02 PL-39 11403 JEREZ DE LA FRONTERA (Cádiz)</p> <p>Categoría: URBANO Uso principal: Residencial Superficie construida: 51 m² Año construcción: 1850</p> <p>CONSTRUCCIÓN</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: small;"> <thead> <tr> <th>Division</th> <th>Estado/Función/Planta</th> <th>Superficie m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>VIVIENDA</td> <td></td> <td>51</td> </tr> <tr> <td>Elementos sin usar</td> <td></td> <td>18</td> </tr> </tbody> </table>	Division	Estado/Función/Planta	Superficie m ²	VIVIENDA		51	Elementos sin usar		18	<p style="text-align: center;">CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE</p> <p style="text-align: center;">Referencia catastral: 57360170A0602F0009ED</p> <p>Parcela: Superficie gráfica: 401 m² Participación del inmueble: 11,0100 % Tipo: Parcela con varios inmuebles (división horizontal)</p>  <p style="font-size: x-small; text-align: center;">Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"</p> <p style="text-align: right; font-size: x-small;">Martes, 17 de Junio de 2025</p>
Division	Estado/Función/Planta	Superficie m ²								
VIVIENDA		51								
Elementos sin usar		18								


Ayuntamiento de Jerez
 MB2I66M096M2Y46
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/>
 Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2026, al particular 31 del Orden del Día
 El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa
FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 25/06/2026

A. MUESTRA DE MERCADO VIVIENDA PLURIFAMILIAR	
Muestra	8
Fecha muestra	17/06/2025
Situación	Ronda de Muleros nº 4
Fuente inmobiliaria	Idealista
Municipio	Jerez de la Frontera
Anuncio de la oferta	https://www.idealista.com/inmueble/108425479/



Piso en venta en calle de Muleros, 4
 Torresoto - Agrimensor, Jerez de la Frontera
 119.990 €
 113 m² | 3 hab. | Planta 1ª exterior con ascensor

B. ANÁLISIS DE LA MUESTRA					
Sup. ofertada	123 m²	Nº dormitorios	3	Año construcción	1992
Sup. catastro vivienda	116 m²	Nº baños	-	Año reforma	-
Sup. catastro z.c.	7 m²	Ascensor	Sí	Antigüedad de la Edificación	33
Total sup. catastro (Viv.+z.c.)	123 m²	Trastero	-	Valor venta unitario homogeneizado	1.026,48 €
Precio total ofertado	119.990 €	Aparcamiento	-		

C. DATOS CATASTRALES	
-----------------------------	--

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 C/L RONDA DE MULEROS 4 Es 1 PUN PIA 114H JEREZ DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

Categoría: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 123 m²
Año construcción: 1992

CONSTRUCCIÓN


Division	Estado/Función/Planta	Superficie m²
VIVIENDA	521A	119
Elementos sin usar		4

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5932690A0683B0006SL

PARCELA

Superficie gráfica: 1.210 m²
 Participación del inmueble: 1,518000 %
 Tipo: Parcela con varios inmuebles (división horizontal)



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes, 17 de Junio de 2025

Ayuntamiento de Jerez
 MB2I66M096M2Y46
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
 Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2026, al particular 31 del Orden del Día
 El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa
FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 25/06/2026

A. MUESTRA DE MERCADO VIVIENDA PLURIFAMILIAR

Muestra	9	Fecha muestra	17/06/2025
Situación	C/ Zaragoza nº 35	Fuente	Fotocasa
Municipio	Jerez de la Frontera	inmobiliaria	

Anuncio de la oferta <https://www.fotocasa.es/es/comprar/viviendas/obra-nueva/jerez-de-la-frontera/20552865/186738346>

B. ANÁLISIS DE LA MUESTRA

Sup. ofertada	75 m²	Nº dormitorios	2	Año construcción	2025
Sup. catastro vivienda	75 m²	Nº baños	-	Año reforma	-
Sup. catastro z.c.	15 m²	Ascensor	Si	Antigüedad de la Edificación	0
Total sup. catastro (Viv.+z.c.)	90 m²	Trastero	-	Valor venta unitario	2.451,00 €
Precio total ofertado	193.500 €	Aparcamiento	-		

C. DATOS CATASTRALES

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: C/ CIRCO 12, 11436 JEREZ DE LA FRONTERA (Cádiz)

Categoría: URBANO

Uso principal: Ocio/Recreativo

Superficie construida: 608 m2

Año construcción: 1980

CONSTRUCCIÓN

Elemento	Superficie m²
107 (BALCÓN)	301
108 (ALACENA)	88
109 (BAÑO)	49

PARCELA

Superficie gráfica: 657 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida en división horizontal

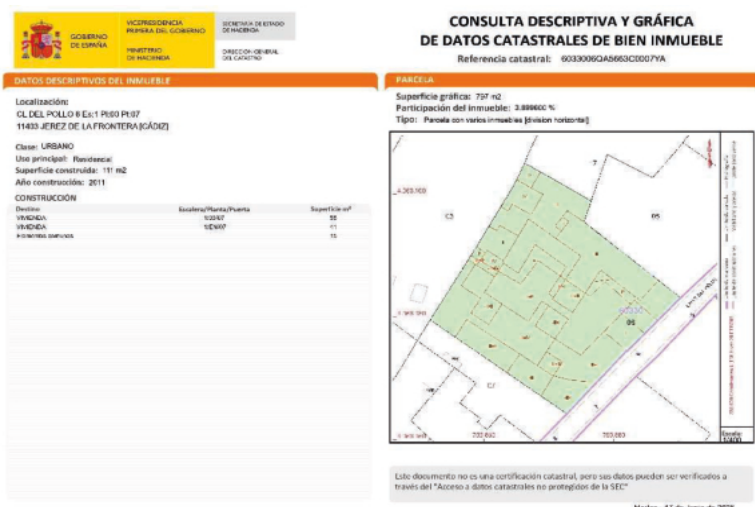
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes, 17 de Junio de 2025

A. MUESTRA DE MERCADO VIVIENDA PLURIFAMILIAR			
Muestra	10	Fecha muestra	17/06/2025
Situación	C/ Pollo nº 6	Fuente	Idealista
Municipio	Jerez de la Frontera	inmobiliaria	
Anuncio de la oferta		https://www.idealista.com/inmueble/90448127/	
			


Ayuntamiento de Jerez
 MB2I66M096M2Y46
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
 Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2026, al particular 31 del Orden del Día
 El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa
FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 25/06/2026

B. ANÁLISIS DE LA MUESTRA					
Sup. ofertada	111 m ²	Nº dormitorios	2	Año construcción	2011
Sup. catastro vivienda	96 m ²	Nº baños	-	Año reforma	-
Sup. catastro z.c.	15 m ²	Ascensor	Si	Antigüedad de la Edificación	14
Total sup. catastro (Viv.+z.c.)	111 m ²	Trastero	-	Valor venta unitario homogeneizado	1.375,15 €
Precio total ofertado	155.000 €	Aparcamiento	-		

C. DATOS CATASTRALES	
	

15 Jun 2026

al particular part 31



MB2I66M096M2Y46

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

Aprobado por Junta de
Gobierno Local, en sesión
celebrada el día 15 de junio
de 2026, al particular 31 del
Orden del Día

El Secretario de la Junta de
Gobierno Local, Primer
Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 25/06/2026

AX. 2 /

FICHA DE INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO. (Orden de 9 de enero de 2012)



MB2I66M096M2Y46

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

Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2026, al particular 31 del Orden del Día

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/06/2026

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO*



MB2I66M096M2Y46

Verificación de la integridad en:
<https://www.sede.es/verificacoinformacion>

Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2026, al particular 31 del Orden de Urbanización. El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Teniente de Alcalde de Urbanismo

FIRMA ELECTRONICA
Justificante nº 25/06/2026

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

Descripción de los materiales utilizados

Pavimentos de itinerarios accesibles

Material: Corresponde al proyecto de urbanización (PU) o proyecto de obra ordinaria (POO).

Resbaladici

Pavimentos de rampas

Material: Corresponde al proyecto de urbanización (PU) o proyecto de obra ordinaria (POO).

Color:

Resbaladici

Pavimentos de escaleras

Material: Corresponde al proyecto de urbanización (PU) o proyecto de obra ordinaria (POO).

Color:

Resbaladici

Carriles reservados para el tránsito de bicicletas

Material: Corresponde al proyecto de urbanización (PU) o proyecto de obra ordinaria (POO).

Color:

Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...) cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.

No se cumple alguna de las condiciones constructivas, de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES

NORMATIVA O. VIV/561/2010 DEC.293/2009 (Rgto) ORDENANZA DOC. TÉCNICA

CONDICIONES GENERALES. (Rgto. art. 15, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)


Ayuntamiento de Jerez
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
 MBZ60M096M2746
 Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2024, al particular de...
 El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcalde...

Ancho mínimo		≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m	PU/POO	PU/POO
Pendiente longitudinal		≤ 6,00 %	--	PU/POO	PU/POO
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	PU/POO	PU/POO
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	PU/POO	PU/POO
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados).		--	≤ 0,12 m	PU/POO	PU/POO
Apertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	Ø ≤ 0,01 m	--	PU/POO	PU/POO
	<input type="checkbox"/> En calzadas	Ø ≤ 0,025 m	--	PU/POO	PU/POO
Iluminación homogénea		≥ 20 luxes	--	PU/POO	PU/POO

FIRMA ELECTRONICA Normalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.
 Justificante 25/06/2026

VADOS PARA PASO DE PEATONES (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 20,45 y 46)

Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,00 m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %	PU/POO	PU/POO
	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,50 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	PU/POO	PU/POO
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	PU/POO	PU/POO
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m	PU/POO	PU/POO
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60 m	= Longitud de vado	PU/POO	PU/POO
Rebaje con la calzada		0,00 cm	0,00 cm	PU/POO	PU/POO

VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 13,19,45 y 46)

Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m	= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %	NO EXISTEN	NO EXISTEN
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m	--	≤ 6,00 %	NO EXISTEN	NO EXISTEN
Pendiente transversal	= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %	NO EXISTEN	NO EXISTEN

PASOS DE PEATONES (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)

Anchura (zona libre enrasada con la calzada)		≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones	PU/POO	PU/POO
<input type="checkbox"/> Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones.		≥ 0,90 m	--	PU/POO	PU/POO
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	--	PU/POO
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	--	PU/POO
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	--	PU/POO
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	--	PU/POO

ISLETAS (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)

Anchura		≥ Paso peatones	≥ 1,80 m	NO EXISTEN	NO EXISTEN
Fondo		≥ 1,50 m	≥ 1,20 m	NO EXISTEN	NO EXISTEN
Espacio libre		--	--	NO EXISTEN	NO EXISTEN
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,40 m	--	NO EXISTEN
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--	NO EXISTEN
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m	--	NO EXISTEN
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--	NO EXISTEN

PUENTES Y PASARELAS (Rgto art. 19, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)					
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores					
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	NO EXISTEN	NO EXISTEN
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	NO EXISTEN	NO EXISTEN
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	NO EXISTEN	NO EXISTEN
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	NO EXISTEN	NO EXISTEN
Iluminación permanente y uniforme		≥ 20 lux	--	NO EXISTEN	NO EXISTEN
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= l _{tin. peatonal}	NO EXISTEN	NO EXISTEN
	Longitud	--	= 0,60 m	NO EXISTEN	NO EXISTEN
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m	NO EXISTEN	NO EXISTEN
		≥ 1,10 m (1)	≥ 1,10 m (1)	NO EXISTEN	NO EXISTEN
El Secretariado de la Junta de Gobierno Local Práctico será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Ambos lados, sin aristas y el entorno.		Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	NO EXISTEN NO EXISTEN
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m		De 0,045 m a 0,05 m	NO EXISTEN NO EXISTEN
Separación entre pasamanos y paramentos		≥ 0,04 m.		≥ 0,04 m.	NO EXISTEN NO EXISTEN
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m		--	NO EXISTEN NO EXISTEN
PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto art. 20, Orden VIV/561/2010 art. 5)					
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.					
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	NO EXISTEN	NO EXISTEN
Altura libre en pasos subterráneos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	NO EXISTEN	NO EXISTEN
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	NO EXISTEN	NO EXISTEN
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	NO EXISTEN	NO EXISTEN
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		≥ 20 lux	≥ 200 lux	NO EXISTEN	NO EXISTEN
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= l _{tin. peatonal}	NO EXISTEN	NO EXISTEN
	Longitud	--	= 0,60 m	NO EXISTEN	NO EXISTEN
ESCALERAS (Rgto art. 23, Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)					
Directriz	<input type="checkbox"/> Trazado recto <input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio				
		--	R ≥ 50 m	PU/POO	PU/POO
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10	PU/POO	PU/POO
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	PU/POO	PU/POO
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m	PU/POO	PU/POO
	Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	--	PU/POO	PU/POO
	Ángulo huella / contrahuella	75° ≤ α ≤ 90°	--	PU/POO	PU/POO
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	--	PU/POO	PU/POO
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	PU/POO	PU/POO
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera	PU/POO	PU/POO
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	PU/POO	PU/POO
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de escalera		--	≥ 1,50 m	PU/POO	PU/POO
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		--	≥ 1,20 m	PU/POO	PU/POO
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera	PU/POO	PU/POO
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m	PU/POO	PU/POO
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m	PU/POO	PU/POO
		≥ 1,10 m (1)	≥ 1,10 m (1)	PU/POO	PU/POO
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					

Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura.	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m	PU/POO	PU/POO
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	PU/POO	PU/POO
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques		≥ 0,30 m	--	PU/POO	PU/POO

En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.


ASCENSORES
 Ayuntamiento de Jerez
 MB166M096M2Y46
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
 Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2025, al particular 31 del Orden del Día
 El Secretario de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa
FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 25/06/2026

ES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto art. 24, Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)

Espacio colindante libre de obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	--	NO EXISTEN	NO EXISTEN
Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Anchura puerta	--	NO EXISTEN	NO EXISTEN
	Longitud	= 1,20 m	--	NO EXISTEN	NO EXISTEN
Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m	--	NO EXISTEN	NO EXISTEN
Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		≥ 0,035 m	--	NO EXISTEN	NO EXISTEN
Precisión de nivelación		≥ 0,02 m	--	NO EXISTEN	NO EXISTEN
Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		≥ 1,00 m	--	NO EXISTEN	NO EXISTEN
Dimensiones mínimas interiores de la cabina	<input type="checkbox"/> Una puerta	1,10 x 1,40 m	--	NO EXISTEN	NO EXISTEN
	<input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m	--	NO EXISTEN	NO EXISTEN
	<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m	--	NO EXISTEN	NO EXISTEN
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	--	NO EXISTEN
		Longitud	= 1,20 m	--	NO EXISTEN
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho escaleras	--	NO EXISTEN
		Longitud	= 1,20 m	--	NO EXISTEN

RAMPAS (Rgto art. 22, Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)

Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6% o desnivel > 0,20 m.

Radio en el caso de rampas de generatriz curva		--	R ≥ 50 m	PU/POO	PU/POO
Anchura libre		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	PU/POO	PU/POO
Longitud de tramos sin descansillos (1)		≤ 10,00 m	≤ 9,00 m	PU/POO	PU/POO
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m	≤ 10,00 %	≤ 10,00 %	PU/POO	PU/POO
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	PU/POO	PU/POO
	Tramos de longitud > 6,00 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	PU/POO	PU/POO
(1) En la columna O. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC.293/2009 (RGTO) en proyección horizontal					
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	PU/POO	PU/POO
Ancho de mesetas		Ancho de rampa	Ancho de rampa	PU/POO	PU/POO
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	PU/POO	PU/POO
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección	≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	PU/POO	PU/POO
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta	PU/POO	PU/POO
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m	PU/POO	PU/POO
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura(1)	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m	PU/POO	PU/POO
		≥ 1,10 m	≥ 1,10 m	PU/POO	PU/POO

(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m

Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno	Altura	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m	PU/POO	PU/POO
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	PU/POO	PU/POO
Prolongación de pasamanos en cada tramo		≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	PU/POO	PU/POO

En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.


Ayuntamiento de Jerez
 MB2166M096M2Y46
 Verificación de la integridad en: <https://www.sedelectronica.jerez.es/verificamira>
 Aprobado por el Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2026, al particular 31 del Orden del Día.
 El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Don Juan Teniente de Arce, ha firmado.
FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 25/06/2026

Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m	PU/POO	PU/POO
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio	PU/POO	PU/POO
		Espacio libre	Ø ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m	PU/POO	PU/POO
	Resalte máximo		--	Enrasadas	PU/POO	PU/POO
	Orificios en áreas de uso peatonal		Ø ≥ 0,01 m	--	PU/POO	PU/POO
	Orificios en calzadas		Ø ≥ 0,025 m	--	PU/POO	PU/POO
	Distancia a paso de peatones		≥ 0,50 m	--	PU/POO	PU/POO

SECTORES DE JUEGOS

Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:


Mesas de juegos	Anchura del plano de trabajo		≥ 0,80 m	--	NO EXISTEN	NO EXISTEN
	Altura		≤ 0,85 m	--	NO EXISTEN	NO EXISTEN
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	--	NO EXISTEN	NO EXISTEN
		Ancho	≥ 0,80 m	--	NO EXISTEN	NO EXISTEN
		Fondo	≥ 0,50 m	--	NO EXISTEN	NO EXISTEN
	Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)		Ø ≥ 1,50 m	--	NO EXISTEN	NO EXISTEN

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL

NORMATIVA	O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA		
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL						
Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa						
Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla	Superficie horizontal al final del itinerario		≥ 1,80 x 2,50 m	≥ 1,50 x 2,30 m	NO EXISTEN	NO EXISTEN
	Anchura libre de itinerario		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	NO EXISTEN	NO EXISTEN
	Pendiente	Longitudinal	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %	NO EXISTEN	NO EXISTEN
		Transversal	≤ 2,00 %	≤ 1,00 %	NO EXISTEN	NO EXISTEN

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
MOBILIARIO URBANO

NORMATIVA	O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA		
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN						
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	PU/POO	PU/POO	
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano		≤ 0,15 m	--	PU/POO	PU/POO	
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)		--	≥ 1,60 m	PU/POO	PU/POO	
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada		≥ 0,40 m	--	PU/POO	PU/POO	
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo de mostrador adaptado		De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,80 m	NO EXISTEN	NO EXISTEN
	Longitud de tramo de mostrador adaptado		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	NO EXISTEN	NO EXISTEN
	Altura de elementos salientes (toldos...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	NO EXISTEN	NO EXISTEN
	Altura información básica		--	De 1,45 m a 1,75 m	NO EXISTEN	NO EXISTEN
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m	NO EXISTEN	NO EXISTEN
		Distancia al límite de paso peatones	≤ 1,50 m	--	NO EXISTEN	NO EXISTEN
		Diámetro pulsador	≥ 0,04 m	--	NO EXISTEN	NO EXISTEN



MB216M096M2Y46
Verificación
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2026, al particular 31 del Orden del Día

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/06/2026

Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	--	NO EXISTEN	NO EXISTEN	
	Altura dispositivos manipulables		De 0,70 m a 1,20 m	$\leq 1,20 \text{ m}$	NO EXISTEN	NO EXISTEN	
	Altura pantalla		De 1,00 m a 1,40 m	--	NO EXISTEN	NO EXISTEN	
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30°	--	NO EXISTEN	NO EXISTEN	
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		--	$\leq 0,80 \text{ m}$	NO EXISTEN	NO EXISTEN	
Papeleras y buzones	Altura boca papelera		De 0,70 m a 0,90 m	De 0,70 m a 1,20 m	PU/POO	PU/POO	
	Altura boca buzón		--	De 0,70 m a 1,20 m	PU/POO	PU/POO	
Fuentes de bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 m a 0,90 m	--	PU/POO	PU/POO	
	Área utilización libre obstáculos		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	--	PU/POO	PU/POO	
	Anchura franja pavimento circundante		--	$\geq 0,50 \text{ m}$	PU/POO	PU/POO	
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	--	NO EXISTEN	NO EXISTEN	
	Espacio libre no barrido por las puertas		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	--	NO EXISTEN	NO EXISTEN	
	Anchura libre de hueco de paso		$\geq 0,80 \text{ m}$	--	NO EXISTEN	NO EXISTEN	
	Altura interior de cabina		$\geq 2,20 \text{ m}$	--	NO EXISTEN	NO EXISTEN	
	Altura del lavabo (sin pedestal)		$\leq 0,85 \text{ m}$	--	NO EXISTEN	NO EXISTEN	
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		$\geq 0,80 \text{ m}$	--	NO EXISTEN	NO EXISTEN
		Altura del inodoro		De 0,45 m a 0,50 m	--	NO EXISTEN	NO EXISTEN
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 m a 0,75 m	--	NO EXISTEN	NO EXISTEN
			Longitud	$\geq 0,70 \text{ m}$	--	NO EXISTEN	NO EXISTEN
	Altura de mecanismos		$\leq 0,95 \text{ m}$	--	NO EXISTEN	NO EXISTEN	
	<input type="checkbox"/> Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm.)		De 0,45 m a 0,50 m	--	NO EXISTEN	NO EXISTEN
Espacio lateral transferencia		$\geq 0,80 \text{ m}$	--	NO EXISTEN	NO EXISTEN		
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción	PU/POO	PU/POO	
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m	PU/POO	PU/POO	
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m	PU/POO	PU/POO	
	Altura Respaldo		$\geq 0,40 \text{ m}$	De 0,40 m a 0,50 m	PU/POO	PU/POO	
	Altura de reposabrazos respecto del asiento		--	De 0,18 m a 0,20 m	PU/POO	PU/POO	
	Ángulo inclinación asiento- respaldo		--	$\leq 105^\circ$	PU/POO	PU/POO	
	Dimensión soporte región lumbar		--	$\geq 15 \text{ cm.}$	PU/POO	PU/POO	
	Espacio libre al lado del banco		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$ a un lado	$\geq 0,80 \times 1,20 \text{ m}$	PU/POO	PU/POO	
Espacio libre en el frontal del banco		$\geq 0,60 \text{ m}$	--	PU/POO	PU/POO		
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		--	$\geq 1,20 \text{ m}$	PU/POO	PU/POO	
	Diámetro		$\geq 0,10 \text{ m}$	--	PU/POO	PU/POO	
	Altura		De 0,75 m a 0,90 m	$\geq 0,70 \text{ m}$	PU/POO	PU/POO	
	(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.						
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica		--	De 1,45 m a 1,75 m	NO EXISTEN	NO EXISTEN	
	Altura libre bajo la marquesina		--	$\geq 2,20 \text{ m}$	NO EXISTEN	NO EXISTEN	
(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.							
Contenedores de residuos	Enterrados	Altura de boca	De 0,70 a 0,90 m	--	PU/POO	PU/POO	
		Altura parte inferior boca	$\leq 1,40 \text{ m}$	--	PU/POO	PU/POO	
	No enterrados	Altura de elementos manipulables	$\leq 0,90 \text{ m}$	--	PU/POO	PU/POO	

OBSERVACIONES

El presente instrumento de ordenación es un Plan de Reforma Interior cuya documentación se ajusta a lo establecido en el artículo 62 de la Ley LISTA y de los artículos 85 y 91 del Reglamento General de la LISTA. Las prescripciones de la normativa aplicable se han de contener en el proyecto de urbanización (PU) o , en el proyecto de obras ordinarias (POO).



MB2166M096M2Y46
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2026, al particular 31 del Orden del Día

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 25/06/2026

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

- Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.
- Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento las disposiciones.
- En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.
- En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para lo cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.
 No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.

 Ayuntamiento de Jerez

MB2I66M096M2Y46

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

Aprobado por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de junio de 2026, al particular 31 del Orden del Día

El Secretario de la Junta de Gobierno Local, Primer Teniente de Alcaldesa

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/06/2026