

21 AGO 2017

## 5. DOCUMENTO DE VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD.

25 MAY 2017

### 5.1 ANTECEDENTES Y CONTENIDO DEL INFORME.

Conforme regula el artículo 56 y la disposición adicional segunda de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, y el Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Modificación Puntual de las Determinaciones Urbanísticas del PGOU de Jerez de la Frontera en el inmueble de calle Tornería nº 22, deberá tramitar dicho procedimiento en los términos previstos en dichas disposiciones legales.

Así se establece, además, en el escrito de la Consejería de Salud, (Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica), de la Junta de Andalucía, con registro de entrada en la Delegación de urbanismo del Ayuntamiento de Jerez Nº:901, de 30 de enero de 2017, donde se informa de la necesidad de aportar Valoración de Impacto en la Salud para la emisión del correspondiente informe preceptivo y vinculante de Evaluación de Impacto en la Salud de acuerdo a lo previsto en el artículo 6 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación de Impacto en la Salud en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El presente documento de Valoración de Impacto en la Salud, de acuerdo a lo establecido en el artículo 6 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se estructura en los siguientes apartados:

- a) DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN, que incluye información relativa a los objetivos pretendidos y sobre el carácter de la actuación.
- b) DESCRIPCIÓN DE LAS PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO FÍSICO, SOCIOECONÓMICO Y DEMOGRÁFICO de la población afectada por la actuación, que permitan establecer un perfil de sus condiciones de vida, de los factores de riesgo, hábitos y estilos de vida, así como de la percepción de la salud.
- c) IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS que pueda producir la actuación.
- d) CONCLUSIONES.

### 5.2 DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN. OBJETIVOS Y CARÁCTER.

La Modificación Puntual de las Determinaciones Urbanísticas del PGOU de Jerez de la Frontera en el inmueble de calle Tornería nº 22, tiene un doble objetivo:

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

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

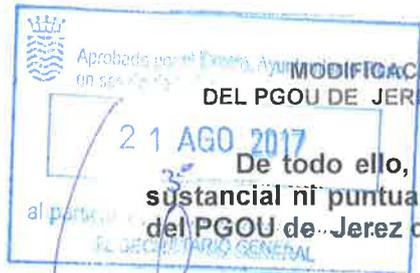
2. El reconocimiento de esta volumetría es fundamental para poder habilitar el segundo de los objetivos de la presente Modificación: **admitir una pequeña ampliación de esa tercera planta en continuidad con los volúmenes emergentes actuales**. Esta posibilidad se encuentra admitida en la regulación que,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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3 DESCRIPCIÓN DE LAS PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO FÍSICO, SOCIOECONÓMICO Y DEMOGRÁFICO.

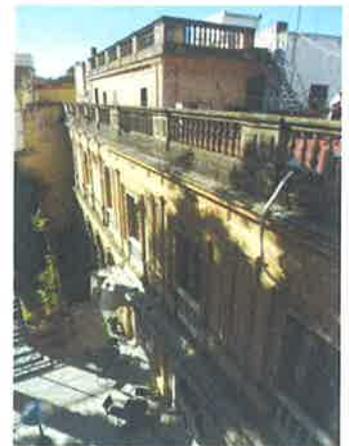
El edificio del antiguo Casino Jerezano se compone de la unión de dos grandes edificaciones de vivienda del siglo XIX. Una de las casonas tiene dos alturas en la fachada principal y la más pequeña presenta tres niveles (a la que corresponde el torreón de los alzados adjuntos en la documentación gráfica)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



FACHADA PRINCIPAL A PLAZA RIVERO Y CALLE TORNERÍA



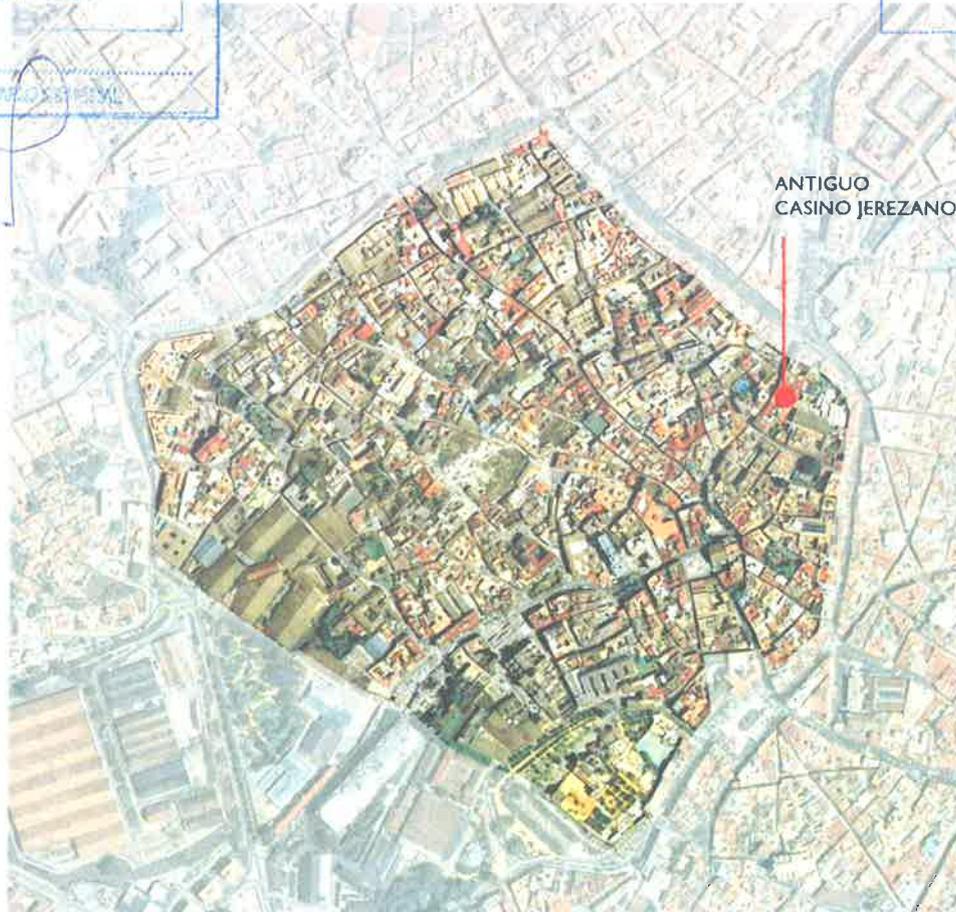
FACHADA TRASERA, AURELIO GÓMEZ MILÁN.



Se ubica en el recinto intramuros del Conjunto Histórico de Jerez de la Frontera, declarado Bien de Interés Cultural, y que como casi todos los centros históricos se enfrentan a profundos cambios funcionales y sociales. En ellos se imbrican centralidades históricas, económicas, culturales, turísticas y simbólicas, también se configuran realidades urbanas conflictivas donde conviven en tensión permanente, la tensión del cambio, viejas y nuevas funciones.



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



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

El recinto intramuros del Conjunto Histórico de Jerez data de la época musulmana, destacando especialmente la época almohade, ya que es el momento en que se construye su recinto murado y se configura su trama urbana.

El recinto intramuros del Conjunto Histórico, donde se ubica la calle Tornería, tiene forma cuadrangular con cuatro vértices: el primero, el Alcázar; el segundo, en la conjunción de la calle Larga con la calle Bizcocheros; el tercero en la esquina de la calle Ancha con Porvera; y, finalmente, el último, en el torreón subsistente al final de la calle Muro. Entre esos cuatro vértices se extendían los lienzos de murallas coronados de almenas, interrumpidos de trecho en trecho por torres cuadradas. En el centro de cada uno de dichos lienzos se abría una puerta, mientras que en el ángulo S.E. del perímetro fortificado se alzaba el Alcázar. Este edificio fue residencia de los reyes musulmanes durante la dominación islámica y posteriormente de los alcaides cristianos.

La reconquista de los castellanos trajo consigo algunas modificaciones urbanísticas para Jerez, aunque dichos cambios no alteraron en gran medida la fisonomía de la ciudad musulmana. De todos ellos, cabe destacar la edificación de nuevas iglesias sobre los solares de las antiguas mezquitas y la ubicación, en sus proximidades, de los fonsarios o cementerios. De los primeros años de la reconquista datan también dos ermitas extramuros que aglutinarían, andando el tiempo, dos importantes vecindarios. Se trata de las ermitas de Santiago y San Miguel, que darían lugar en la época moderna a dos populosos barrios homónimos. Para completar este panorama general de la ciudad tras la reconquista, haremos referencia al establecimiento, en la segunda mitad del siglo XII, de los primeros conventos.

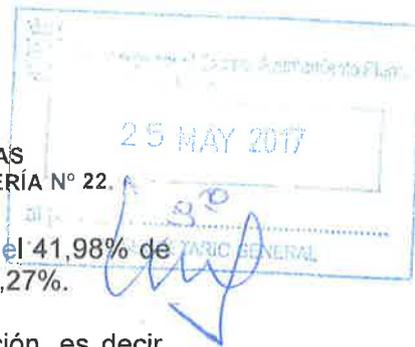
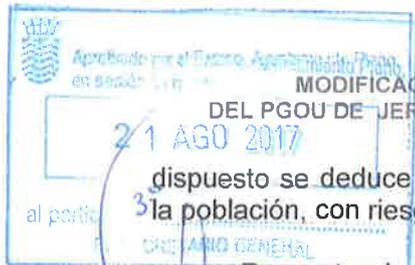
Esta es, en líneas generales, la fisonomía de la ciudad cuando se inicia la época moderna. Se puede afirmar, por tanto, que el plano de Jerez se configura, con sus principales características, entre los siglos XII y XV y que dicha estructura perdura, con gran fidelidad de rasgos y escasas adiciones. Junto a un importante crecimiento de los barrios extramuros, durante los siglos XVI y XVII, la otra característica del movimiento expansivo de la ciudad durante la época moderna fue la enorme proliferación de edificios religiosos, así como de residencias palaciegas para una numerosa y distinguida nobleza. En el siglo XVIII, el auge económico que experimenta la ciudad se traduce en su aspecto urbano, de manera que se reconstruyen muchos de los viejos palacios nobiliarios y se levantan otros nuevos. Los dos hechos que van a modificar más significativamente la morfología de la ciudad en el siglo XIX son: por una parte, el florecimiento inusitado que experimenta la viticultura, que se traduce en un crecimiento paralelo del número de bodegas y almacenados de vinos. Por otra parte, las sucesivas desamortizaciones que tienen lugar en la primera mitad de la centuria serán las que provoquen una mayor transformación del espacio urbano.

Entrando en la caracterización socioeconómica y demográfica del intramuros del Conjunto Histórico, nos encontramos con una población que con los datos del Padrón del 2015 alcanza la cifra de 4.914 habitantes censados.

La evolución de la población es muy elocuente de los problemas del intramuros del Conjunto Histórico. En el año 1960, primer año de datos homologables, la población del ámbito de intramuros representaba el 11% del total de la población de la ciudad, en el 2015 último año de referencia, este porcentaje acaso alcanzaba el 2%. Mientras que la población de Jerez evoluciona en términos positivos, incrementando la población, el intramuros del Conjunto Histórico muestra una tendencia de decrecimiento y de disminución de la población.

La evolución de la población en intramuros muestra dos momentos distintos: de 1960 a 1975 la caída es alarmante, en quince años pierde 7.137 habitantes que es prácticamente la mitad de la población del punto de partida, por otra de 1.975 a 2011, que supone la pérdida de treinta y seis años, alcanza la cifra de 1.649 habitantes, casi un 25% de la cifra de 1975. En el conjunto de la población en los cincuenta y un años de estudio la población decae en 8.786 habitantes, un 63% de la población del año de referencia. Se trata también de una población que presenta un perfil de pirámide de población envejecida. El envejecimiento se marca sobre todo en el género de varones, rondando un gran porcentaje de población en intramuros entre 45-54 años y una alarmante ausencia de jóvenes. Según los datos de Padrón de 2015, intramuros cuenta con 863 personas mayores de 65, 1.359 personas de 45-65 años, 1.165 personas de 30-45 años, 753 personas de 15-30 años y 774 personas de 0-15 años. Como podemos observar, sólo con unir de 30 a < 65 años aglutinamos el 68,92% de la población total, siendo el rango de 45-65 años el 23%, por lo que encontramos un envejecimiento no sólo es acusado, sino localizado especialmente según unidades territoriales, que analizaremos como factor determinante de la vulnerabilidad de la población.

Entendiendo que se encuentra en condición de vulnerabilidad la parte de población que no alcanza las condiciones de bienestar, o bien por carencias sociales, o por ingresos. O en una situación de fragilidad, que conlleva la carencia de elementos esenciales para la subsistencia, y el desarrollo personal e insuficiencia de las herramientas necesarias para abandonar estas situaciones de fragilidad, estructurales o coyunturales. O, también, tienen inseguridad alimentaria o corre el riesgo de padecerla. En alguna de estas situaciones, de la información estadística que se ha



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

21 AGO 2017

25 MAY 2017

dispuesto se deduce que de la población existente resulta: Vulnerables el 41,98% de la población, con riesgo de Vulnerabilidad 17,69% y No Vulnerables el 40,27%.

Respecto al estado de la edificación y su relación con la población, es decir, verificar en qué estado se encuentran los espacios donde viven las personas, resulta que donde habita el mayor número de personas, en concreto 2.673 de las 4.914 personas, se encuentra en buen estado que corresponde a un 54,40% de la población, le sigue, en cuanto a número de personas, y con estado regular 1.343 personas y representa el 27,33%. 833 personas viven en edificaciones en estado deficiente, muy deficiente, e incluso ruina, lo que supone 17,90% de la población residente en intramuros.

Respecto a la distribución de usos, y agrupados en tres grandes bloques, arroja los siguientes resultados: residencial 61,10%, no residencial del 38,90% y el dotacional representa el 32,54% (públicos y privados).

Analizando en profundidad los dotacionales públicos y privados, nos aproximamos a que cada uno supone la mitad del porcentaje total de dotacional de intramuros, siendo el dotacional público un 44,28% y el privado un 55,72% del dotacional total. Respecto al dotacional público, cabe destacar que el uso mayor es de oficinas públicas con un 39,86%, mientras que el uso mayor de dotacional privado es religioso con un 76,91%. En el dotacional público se insertan como "sin uso" las parcelas como Riquelme, Plaza Belén, Tabanco del Duque, etc. Elementos públicos que están vacíos e inoperativos y suponen un 8,23% del uso dotacional público.

En los usos no residenciales tienen especial significación las bodegas, que han sido la esencia de la historia reciente de la ciudad y será parte significativa de su futuro. La presencia actual del uso bodeguero en intramuros es muy discreto y el que existe se concentra al suroeste del ámbito y en dos grandes firmas. Según uso catastral tenemos 46 parcelas de uso industrial – bodeguero que supone un 42,71% del uso no residencial. Contrasta con los datos catastrales y las verificaciones realizadas que resultan que hay 46 parcelas con tipología edificatoria bodeguera y de ellas 17 se encuentran activas con uso bodeguero.

Respecto al espacio libre público, el intramuros del Conjunto Histórico, con una superficie bruta de 53,54 Has y neta de 42,57 Has, representa, en términos porcentuales el 20,49% del lleno, con una superficie de 109.718,57 m2. De esta superficie, un 6,63% del total de la misma lo ocupan 14 plazas con una superficie mayor de 1.000 m2, esto es con unas dimensiones suficientes para generar condiciones de estancialidad apropiadas. Esta situación representa el 32,36% del total del vacío. La configuración de este espacio público es irregular respondiendo a la trama de origen musulmán, pero aun a pesar de su historia y de su encanto, funciones tan básicas como caminar o pasear son difíciles y pocos atractivas ante el estado de abandono y desolación, la merma de la calidad del paisaje urbano, el estrechamiento de aceras, el incremento de artefactos, mobiliario urbano y contenedores, la falta de higiene y la percepción de inseguridad que han convertido el espacio de los peatones en un espacio residual, marginal, sin el menor atractivo para pasear o moverse.

Debido a la morfología urbana y trazado de calles del intramuros del Conjunto Histórico, éste ha contado siempre con un importante déficit en zonas verdes y elementos naturales (árboles, arbustos, vegetación ornamental) que, por un lado, supusieran lugares de encuentro y ocio para los ciudadanos, y por otro, cumplieran las funciones que pueden desarrollar en una ciudad: atenuación de la radiación solar, aumento de la humedad relativa, mejora de las condiciones bioclimáticas, etc. Junto a

esto, el deterioro de las edificaciones, la falta de conservación de algunos importantes monumentos, el denso tráfico de vehículos a motor y la pérdida de protagonismo del peatón como sujeto fundamental en la vida de la ciudad tradicional ha llevado a un doble tipo de contaminación: la paisajística, por un lado, que afecta sobre todo a los sentidos y la del espíritu por otro ya que se produce un desgarró moral entre lo que se podría ser la vida en un centro histórico adecuado a la dimensión humana y ligado al disfrute del sosiego la estética y el devenir pausado del tiempo y la desconcertante y palpable realidad con la que debe enfrentarse el ciudadano.

### 5.3.1 FACTORES DE RIESGO, HÁBITOS Y ESTILOS DE VIDA.

El canadiense Marc Lalonde propuso hace casi cuatro décadas que nuestra salud está condicionada por cuatro determinantes: la herencia biológica, el sistema sanitario, el medio ambiente y los estilos de vida. Uno de los aportes más interesantes de su planteamiento es que mientras el sistema sanitario requiere de un alto presupuesto para influir en el estado de salud, y lo hace especialmente en la recuperación de la salud ante una enfermedad, los cambios en los estilos de vida pueden tener una influencia mucho más profunda en el bienestar y la calidad de vida de las personas. Y más que grandes presupuestos, para fomentar estilos de vida saludables las herramientas principales son la promoción de la salud y la educación para la salud. Por tanto, las decisiones que adoptamos día a día sobre cómo actuar y relacionarnos con nuestro entorno físico y social están influyendo directamente en nuestro estado de salud.

En Jerez de la Frontera los hábitos reseñados, en consonancia con los estudios desarrollados por la administración competente en materia de salud, son los siguientes:

- **Actividad física.**

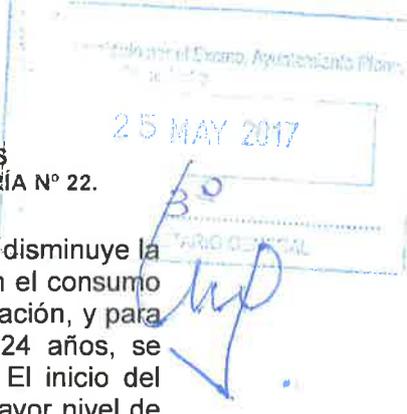
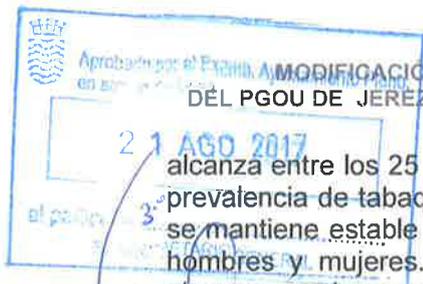
Las personas que no realizan ejercicio físico durante el tiempo libre ascienden, aproximadamente, al 30%, siendo menor en hombres que en mujeres, aunque es necesario resaltar el significativo el descenso del sedentarismo que se viene produciendo. Este descenso del sedentarismo se ha producido en todos los grupos de edad.

- **Sobrepeso y obesidad.**

Tanto en hombres como en mujeres, se observa un aumento en el porcentaje de personas con exceso de peso. Este incremento se refleja en todos los grupos de edad. La frecuencia de sobrepeso y obesidad en la población aumenta con la edad, tanto para hombres como para mujeres. Los grupos de edad con mayor prevalencia están entre los 45 y 75, o más años. Mientras que el sobrepeso es más frecuente en los hombres que en las mujeres, la prevalencia de obesidad es algo superior en las mujeres que en los hombres. Las desigualdades en la prevalencia de obesidad varían en función de diferentes indicadores de posición social. Su frecuencia aumenta a medida que disminuye el nivel de ingresos, siendo menor entre la población con mayor nivel de estudios y con rentas más elevadas.

- **Consumo de tabaco.**

En Jerez de la Frontera, como en Andalucía, los datos apuntan al descenso del consumo de tabaco, especialmente en hombres, que se ha acompañado, además, con un descenso en la incidencia y mortalidad por cáncer de pulmón. Los valores más elevados en la prevalencia de tabaquismo se concentran entre los 16 y 64 años, en los hombres, y entre los 16 y 54 años en las mujeres. El pico máximo se



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

alcanza entre los 25 y 44 años y 45 a 54 años. A partir de los 65 años disminuye la prevalencia de tabaquismo. La evolución de la edad media de inicio en el consumo se mantiene estable en torno a los 17 años para el conjunto de la población, y para hombres y mujeres. Sin embargo, entre los que tienen menos de 24 años, se observa un descenso progresivo en la edad de inicio del consumo. El inicio del tabaquismo en las edades más jóvenes es menos frecuente con un mayor nivel de renta, de estudios y entre clases sociales más favorecidas.

- **Consumo de alcohol.**

En lo referente al consumo de bebidas alcohólicas, el porcentaje de personas que se declara abstemia se ha incrementado. Esta tendencia se replica en ambos sexos, y en todos los grupos de edad. Pero también se incrementa el número de personas que beben con una regularidad de más de una vez al mes. Según grupos de edad, el que presenta un mayor aumento es el grupo comprendido entre 45 y 64 años. Por su parte, el consumo excesivo de alcohol ha aumentado desde 2007 (el inicio de la crisis económica), especialmente entre los hombres.

- **Consumo de fruta y verdura.**

Se observa, para ambos productos, un mayor porcentaje un aumento global en su consumo, mayor en el caso de las mujeres que en el de los hombres. El consumo aumenta progresivamente con la edad, y también aumenta a medida que lo hace tanto el nivel de renta como el nivel de estudios.

- **Accidentes de tráfico.**

Constituyen la principal causa de mortalidad prematura en los hombres y la segunda en mujeres, además de ser la primera causa de lesión medular traumática y de incapacidad laboral en jóvenes. El grupo de edad de 15-44 años es con diferencia el que presenta mayor número de víctimas.

- **Salud laboral.**

Al igual que en el resto de Andalucía, la percepción de algún riesgo de accidente laboral en el puesto de trabajo se extiende a algo más del 76% de trabajadores y trabajadoras, siendo más del 81% en los hombres y en un el 68% en las mujeres. Entre las causas de riesgos percibidos más citadas están las distracciones o faltas de atención, la rapidez con la que se trabaja, y las posturas forzadas/sobreesfuerzo. La prevalencia de enfermedades profesionales diagnosticadas o en trámite se sitúa en el orden del 1,4% de la población ocupada, siendo el grupo de edad más frecuente el de entre 45 y 54 años. Entre los tipos de enfermedades profesionales predominan las dolencias osteomusculares.

- **Salud ambiental.**

Se constata un aumento considerable de la preocupación de los ciudadanos por la influencia del medio ambiente en su salud, demandándose actuaciones correctoras y preventivas, en sintonía con lo que se observa a nivel regional, estatal y europeo. Actualmente se sabe que la degradación ambiental causa pérdida de salud. La información científica y técnica actual ha permitido constatarlo. Además, las cifras nos indican que los problemas ambientales originan hasta el 6% del gasto sanitario. El EcoBarómetro que realiza el Instituto de Ciencias Sociales señala que los andaluces perciben como problemas ambientales en el ámbito local el ruido (44% de los encuestados), la calidad del agua del grifo (23,6%), los residuos sólidos urbanos (22,3%) y la contaminación del aire (20,5%).

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

De acuerdo a lo que se dispone en el Plan Local de Salud 205-2018, la ciudadanía asume, hoy día, un cierto número de efectos sobre la salud que se suponen provocados por factores medioambientales. Algunos ejemplos:

- Las enfermedades respiratorias, el asma y las alergias, por la contaminación del aire, en ambientes cerrados o al aire libre.
- Trastornos neurológicos de desarrollo, por los metales pesados.
- El cáncer infantil, por una serie de agentes físicos, químicos y biológicos (p. ej., humo de tabaco en el núcleo familiar, exposición profesional de los progenitores a disolventes).
- La exposición al humo del tabaco durante el embarazo aumenta el riesgo de síndrome de muerte súbita entre los bebés, de déficit de peso al nacimiento, de un funcionamiento reducido de los pulmones, de asma, de insuficiencias respiratorias y de infecciones del oído medio.
- Los plaguicidas tienen probablemente un efecto sobre la situación inmunológica, la alteración de los procesos endocrinos, los trastornos neurotóxicos y el cáncer.
- La radiación ultravioleta puede reprimir la respuesta inmunológica y constituye una de las principales fuentes de cáncer de piel.
- La investigación demuestra que la exposición a niveles de ruido elevados o persistentes cerca de las escuelas puede influir negativamente sobre el aprendizaje de los escolares.

**Ruido**

Es bien conocido que el ruido se presenta como uno de los principales problemas ambientales de nuestra sociedad (tal y como muestran los datos del Ecobarómetro de la Junta de Andalucía), que ocasiona una degradación de la calidad de vida de la ciudadanía que se refleja en la generación de efectos nocivos sobre la salud y el comportamiento del hombre, o el medio ambiente.

Consciente de esta realidad, el Ayuntamiento de Jerez ha realizado el Mapa de Ruido (actualmente en exposición pública) para determinar un diagnóstico sobre la situación acústica de la ciudad y permitirá la puesta en marcha de diferentes soluciones para la mejora de la calidad acústica, diseñadas tanto a corto, medio o largo plazo.

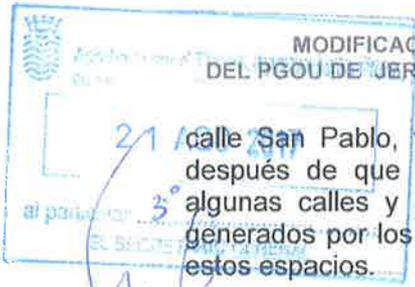
Las zonas más expuestas a contaminación sonora procedente del tráfico rodado, son principalmente, la Ronda de Circunvalación y la Avenida Reina Sofía, además de otras zonas como el Parque Empresarial de Jerez o el Parque Oeste. En el Distrito Centro, barrios como Santiago, San Pedro, San Miguel o Picadueña Baja han presentado niveles altos de tráfico para los vecinos de la zona. Con estos datos presentes, los responsables del Mapa de Ruido han aconsejado realizar acciones encaminadas a mitigar la afección sonora con medidas orientadas al tráfico rodado en las zonas saturadas de la ciudad.

En torno a un 80% de la población de Jerez está expuesta por la mañana a niveles de ruido iguales o inferiores a los 65 decibelios límites que marca la normativa. Durante la noche, un 64% de la población está por debajo del límite normativo de 55 decibelios, más restrictivo que en horario diurno.

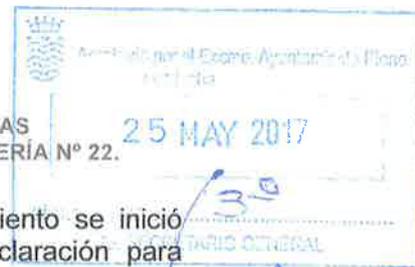
El Mapa de Ruido contiene también una serie de encuestas a los ciudadanos, en la que se ha advertido que el 39% de los encuestados consideraban la calle en la que viven "bastante ruidosa", mientras que otro porcentaje similar, pensaban que su calle es "poco o nada ruidosa".

En total se han realizado 550 mediciones de corta duración (325 en periodo de mañana, 150 en horario de tarde y 75 de noche); las de larga duración han permitido registrar de manera continua las variaciones a lo largo de un día completo, y se ha efectuado en 278 puntos repartidos por todo el núcleo urbano de la ciudad.

La elaboración de este Mapa ha hecho posible el inicio de los trámites por parte del Ayuntamiento para la Declaración de Zonas Acústicamente Saturadas (ZAS) de la



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



calle San Pablo, y las plazas del Clavo y Vargas. Este procedimiento se inició después de que los vecinos solicitaran al Ayuntamiento esta declaración para algunas calles y plazas del centro de la ciudad, sometidas cada día a ruidos generados por los bares y locales cercanos, y las aglomeraciones de personas en estos espacios.

- **Temperaturas extremas**

El benigno clima mediterráneo con influencias oceánicas que caracteriza a Jerez de la Frontera se caracteriza por sus suaves temperaturas, si bien pueden darse situaciones excepcionales por temperaturas extremas, principalmente olas de calor y, aunque bastante improbables, heladas. Éstas afectan mayoritariamente a personas de edades extremas (niños y ancianos) y a la cada vez más numerosa población turista, poco adaptada, en el caso de las olas de calor, a las altas temperaturas. La estructura demográfica del municipio, caracterizada por un envejecimiento progresivo justifica la necesidad de adoptar medidas de prevención para la época estival. Por otro lado, en los últimos años se observa entre la población municipal una mayor conciencia social ante los riesgos de exposición prolongada al sol y un aumento del uso de medidas de protección. Debe tenerse en cuenta que en Andalucía se ponen en marcha, desde hace tiempo, programas de actuación ante el periodo estival por parte de la Consejería de Salud, enmarcadas dentro del Programa Salud Verano de la Consejería y del Plan de Alta Frecuentación del Servicio Andaluz de Salud. En ambas existe un área dedicada a las consecuencias para la salud de las altas temperaturas.

### 5.3.2 PERCEPCIÓN DE LA SITUACIÓN DE LA SALUD.

El grueso de la población de Jerez de la Frontera percibe su salud como buena, como se puso de manifiesto en la elaboración por el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera del vigente **Plan Local de Salud 2015-2018**.

Entre los que perciben la salud como mala destacan las mujeres, y una peor percepción se relaciona directamente con el incremento de edad. Las personas con menor nivel de estudios, o menor nivel de ingresos económicos, son los que suponen un mayor porcentaje en la percepción de una salud de peores condiciones.

Los tres problemas de salud que se perciben con más peso son: las enfermedades del sistema osteomuscular y del tejido conjuntivo, del sistema circulatorio y los tumores. Los patrones de percepción son diferentes según el sexo. Así, las mujeres aportan un mayor porcentaje que los hombres en relación con las enfermedades del sistema osteomuscular y tejido conjuntivo, de los trastornos mentales y del comportamiento, y del sistema nervioso. Los hombres aportan un mayor porcentaje que las mujeres en relación a los accidentes, el sistema respiratorio y los tumores.

Destaca, para ambos sexos, y en los últimos años especialmente, la preocupación por la salud mental. Y es que los datos reflejan un incremento de trastornos de depresión y ansiedad, así como el consumo de antidepresivos, tranquilizantes e hipnóticos, que han aumentado principalmente entre las mujeres. El diagnóstico de estas enfermedades presenta un gradiente social inversamente relacionado con el nivel de ingresos económicos y el nivel de estudios alcanzados. Además del predominio de declaración de estos trastornos entre las mujeres frente a los hombres, en ambos sexos su frecuencia aumenta con la edad, alcanzándose las prevalencias más elevadas a partir de los 65 años. Además, es llamativamente elevada entre las personas con invalidez o incapacidad permanente, seguido, en menor grado, por personas jubiladas, paradas (sobre todo si son mujeres), y amas de casa que ya han trabajado antes.

El mencionado y vigente Plan Local de Salud 2015-2018 es el instrumento básico que recoge la planificación, ordenación y coordinación de las actuaciones que se realicen en materia de salud pública en el ámbito del municipio, elaborado de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9.13 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.

Se rige por los siguientes principios:

- Protección de la salud de la ciudadanía. Garantizar la protección de la salud de la población y promover su mejora mediante el ejercicio efectivo de la rectoría y el liderazgo institucional, con enfoque de promoción en la salud y participación social, bajo los principios de transparencia, equidad, solidaridad y universalidad.
- Solidaridad, equidad e inclusión. Asumir la responsabilidad de dirigir las políticas municipales a la reducción de las desigualdades en salud de la ciudadanía, removiendo los obstáculos educativos, culturales, geográficos y económicos que puedan impedir la libre promoción de la salud y el bienestar personal de la ciudadanía y el ejercicio pleno de sus capacidades. Se reconoce el principio de equidad generacional, por el cual la presente generación deberá asegurar que la salud colectiva y el entorno que la posibilita se mantengan y mejoren en beneficio de las futuras generaciones.
- Coordinación y cooperación. Las actuaciones, las prestaciones y los servicios en materia de salud pública son un derecho individual y social que los poderes públicos han de garantizar y mantener, de acuerdo con la coordinación y cooperación interdepartamental con las Administraciones públicas competentes, y de acuerdo con la cooperación y la coordinación intersectorial, como elemento de cohesión de las políticas de todos los sectores con responsabilidad en la salud pública, con la finalidad de conseguir resultados de salud más eficaces, eficientes o sostenibles.
- Participación. El Ayuntamiento actuará siempre bajo el principio de la efectiva participación de la ciudadanía en la toma de decisiones y en el desarrollo de las políticas relacionadas con la salud pública, con especial atención a la población menor de edad y a las personas que por cuestiones sociales o de otro tipo tengan especiales dificultades para hacer valer su acción u opinión.
- La promoción de la salud de la ciudadanía como un valor de referencia en todas las actuaciones municipales, y el reconocimiento de Jerez como territorio saludable, promoviendo programas y acciones.
- Regir por el principio de salud todas las políticas, con especial atención a los sectores distintos del de salud con capacidad de afectar a las condiciones sociales y económicas que se encuentran en la base del estado de salud de la población.
- Perspectiva de género, porque permite comprender la complejidad social, cultural y política que existe en las interrelaciones entre mujeres y hombres.

Los principios rectores ordenan y configuran los criterios de definición de los contenidos el Plan Local de Salud 2015-2018, a lo largo de cuatro Ejes Transversales y siete Ejes Estratégicos de actuación, que lo estructuran.

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

25 MAY 2017

EJES TRANSVERSALES DE ACTUACIÓN:

- 1.- Salud en todas las políticas, para incorporar la salud en todas las políticas de gobierno para reducir las inequidades y avanzar hacia el desarrollo sostenible
- 2.- Enfoque de género en salud. Para promover la integración de los condicionantes de género en el diseño, seguimiento y análisis para garantizar que las mujeres y los hombres alcancen un estado de salud óptimo
- 3.- Diversidad e inclusión social, para desarrollar políticas sociales para reducir las desigualdades y mejorar el control de los determinantes de la salud de las personas y grupos que se encuentran en situación de riesgo de exclusión social.
- 4.- Participación, para implicar a la ciudadanía para favorecer la efectividad de las intervenciones en salud.

EJES ESTRATEGICOS DE ACTUACIÓN

- Eje1.- Salud y desigualdades sociales, para contribuir a la reducción de las desigualdades en salud de distintos grupos de población.
- Eje 2.- Salud y Urbanismo, estableciendo estrategias de intervención para una planificación urbana saludable.
- Eje 3.- Salud y Medio Ambiente, para abordar la interacción entre el medio ambiente y la salud con objeto de adoptar medidas que reduzcan la incidencia de los factores medioambientales en la salud de las personas.
- Eje 4.- Salud y Deporte, para promover y potenciar el deporte y la actividad física como una práctica habitual de la ciudadanía.
- Eje 5.- Salud y Movilidad para impulsar un modelo de movilidad sostenible, seguro y equitativo, potenciando los medios no motorizados y del transporte colectivo, y un uso más racional del vehículo privado.
- Eje 6.- Salud y accidentabilidad, para impulsar, promover y desarrollar acciones de prevención y promoción de salud en relación con los accidentes
- Eje 7.- Salud y Hábitos de vida, para mejorar la salud mediante el fomento de hábitos de vida saludables

Para cada eje estratégico se establece un marco teórico explicativo, los objetivos estratégicos y las propuestas de actuación. En total: 7 ejes estratégicos, 29 objetivos específicos, y 208 propuestas de actuación.

#### 5.4. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS.

Como se ha dicho, **no existen en Jerez de la Frontera de grupos de especial vulnerabilidad en relación a los determinantes de la salud.**

**Y no se detectan impactos negativos para la salud en las propuestas de la Modificación Puntual en relación a la situación actual, ya que:**

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

a. La Modificación no habilita la generación de ninguna nueva actuación de transformación urbanística: no supone la creación de nuevo suelo urbanizable ni supone la renovación del suelo urbano; ni tampoco implica una alteración del uso global de la zona ni de otros parámetros pertenecientes a la ordenación estructural del PGOU; ni supone un incremento de la densidad.

Como se ha justificado la Modificación no afecta a determinación alguna perteneciente a la ordenación estructural del PGOU de Jerez de la Frontera, así como tampoco a ninguno de los supuestos regulados para las modificaciones de la ordenación pormenorizada en el apartado 3 b) del artículo 40 de la Ley 7/2207 GICA. En este sentido, hay que destacar que, al encontrarse el uso hotelero entre los admitidos como compatibles, junto al residencial (uso principal o dominante) en la zona de Ordenanza A "Conjunto-Histórico", la propuesta de implantación de una actividad de estas características en el inmueble del antiguo Casino Jerezano no comporta una alteración de uso sino una precisión o concreción entre los admitidos por las Normas Urbanísticas del PGOU.

b. No tiene por objeto una alteración de las condiciones de ordenación sustantivas, sin modificar las condiciones reguladoras de la Zona de Ordenanza del Conjunto, sino que se limita a una clarificación de las determinaciones aplicables a un concreto inmueble catalogado eliminando las deficiencias y contradicciones internas de los diferentes documentos que integran el PGOU, sin afectar a su uso urbanístico, así como la ampliación de un pequeño volumen en planta tercera.

- c. No supone la construcción de un edificio en un solar vacante, sino una ampliación con un máximo de 195 m<sup>2</sup>t en tercera planta, permitiendo la reutilización y puesta en uso del edificio desocupado actual
- d. El destino del edificio lo será para un uso que no supone una actividad nociva para la salud ni es un uso molesto que incremente los niveles de ruidos de la zona. Además es un uso admitido como compatible en las normas urbanísticas vigentes en la zona en que se ubica.
- e. No conlleva pérdida de zonas verdes existentes, dado que la parcela se encuentra en la actualidad edificada y con destino a usos privados.
- f. La ampliación de la edificación (en tercera planta), dada su cuantía (máximo de 195 m<sup>2</sup>t), no genera un impacto significativo en el incremento del volumen de tráfico de la zona.

En resumen, no existe impacto en la salud con la modificación del PGOU pretendida teniendo presente cual es el objeto y alcance de ésta. En efecto, debe recordarse:

- 1º) que la Modificación del PGOU pretendida no supone, en ningún caso, una renovación que afecte a una zona urbana, sino que su ámbito se circunscribe a una sola parcela del suelo urbano consolidado, que se encuentra ya edificada y, en la que además, se asegura la permanencia del edificio actual protegido.
- 2º) que la modificación sólo pretende de una parte, subsanar la determinación de alturas establecidas por el PGOU vigente al constarse el error de olvidar que el edificio de Calle Tornería 22 cuenta con una tercera planta ocupada por volúmenes, aun cuando no colmatada. Y de otra, admitir una pequeña

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

ampliación de esa tercera planta en continuidad con los volúmenes emergentes actuales, estando esta posibilidad admitida en la regulación que, para este Nivel de Protección, contiene el Artículo 9.6.11 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Jerez de la Frontera. (en este caso 195 m2t)

## 5.5. CONCLUSIONES.

Como se ha explicitado en el punto anterior, la ejecución de la propuesta de Modificación Puntual de las Determinaciones Urbanísticas del PGOU de Jerez de la Frontera en el inmueble de calle Tornería nº 22, **no supone impacto alguno para la salud en relación a la situación actual del municipio, si acaso una mejora de las condiciones de la salud en el centro histórico por ser una actuación que se enmarca en el Eje 2 del Plan Local de Salud 20115-2018 que establece la directriz de la reutilización de edificaciones en desuso, y que, además, por las características del hotel previsto (como uso compatible con el uso global residencial), con todos sus servicios a disposición del ciudadano, favorece opciones y conductas personales más sanas.**

Y es que el fin último de la Modificación del PGOU planteada es posibilitar la implantación de un hotel de máxima calidad en el inmueble del antiguo Casino Jerezano, pieza arquitectónica de elevado valor patrimonial (catalogado dentro del Nivel de Protección 2) que se encuentra en desuso desde hace un tiempo.

Con esta intervención se estaría favoreciendo la reintegración plena en la ciudad de un inmueble cuya postergación en su actual estado de abandono devendría en su obsolescencia- que podría llegar a ser irre recuperable caso de prolongarse en exceso-. Esta reintegración se produciría, además, promoviendo su reciclaje funcional en un uso acorde con el simbolismo arquitectónico, patrimonial, posicional y social del edificio, ya que:

- a. Se promueve la diversificación funcional del intramuros del Conjunto Histórico, estrategia ampliamente reconocida por la disciplina urbanística como clave para la recuperación y protección de las áreas históricas de la ciudad. Con el impulso de acciones de revitalización funcional como la contemplada en la Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera propuesta se busca reforzar los índices de centralidad urbana que aún subsisten en el área histórica de la ciudad.
- b. La actividad de alojamiento hotelero tiene un importante efecto arrastre hacia actividades económicas complementarias (hostelería, restauración y comercio de calidad) cuyo enclavamiento en el Conjunto Histórico, en cohabitación con el comercio de proximidad vinculado a los residentes, representa un línea de actuación de gran valor añadido y con resultados fructíferos para mantener la pulsión funcional en este espacio urbano.

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

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

reestructurada y modernizada de una forma más intensa pero siempre con un respeto absoluto a su entorno.

**El objetivo de la modificación pretendida vincula ambas directrices de ordenación para el Conjunto Histórico: promueve su modernización funcional a través de la materialización de un uso hotelero de máxima calidad- que, al tiempo, coadyuve a reactivar los activos patrimoniales complementarios con que cuenta el área central de la ciudad-, y plantea su implantación en un inmueble de valor patrimonial cuyo actual estado es de desuso y abandono.**

Revitalización Funcional y Protección del Patrimonio constituyen los dos grandes objetivos de esta Modificación Puntual del PGOU de Jerez.

**Por último, reseñar que en el Eje 2 del Plan Local de Salud 20115-2018, en el apartado correspondiente a “Salud y Urbanismo”, en concreto en la denominada “Medida 2.2.1” se establece: Procurar la rehabilitación y mejora del centro histórico. Esto es lo que se propone en la Modificación Puntual de las Determinaciones Urbanísticas del PGOU de Jerez de la Frontera en el inmueble de calle Tornería nº 22.**



25 MAY 2017

## 6. MODIFICACIONES EN LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA.

Las modificaciones a incorporar en la documentación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera son:

### 1. Subsanación de deficiencias en la documentación gráfica del PGOU.

Con la finalidad de reconocer la volumetría histórica del inmueble del antiguo Casino Jerezano, se modifican los Planos F-14 y F-15 de la Ordenación Pormenorizada, donde se identifica, tanto el volumen existente en tercera planta como el ámbito ampliable propuesto.

### 2. Ficha del Catálogo de inmueble en Calle Tornería nº 22 (11.403). Subsanación de deficiencias y modificación de las prescripciones de catalogación e intervención.

En la ficha del Catálogo de Elementos del Conjunto Histórico-Artístico de Jerez de la Frontera, perteneciente al inmueble objeto de la presente Modificación se introducen las siguientes alteraciones:

#### a. Subsanación de deficiencias detectadas en el Análisis Histórico Descriptivo:

##### Redacción Actual.

Sólo posee dos plantas.

##### Nueva Redacción.

"La edificación posee dos y tres plantas. La tercera planta se localiza en el torreón de la fachada a calle Tornería y en el volumen, perteneciente a la intervención de Aurelio Gómez Millán fechada en 1.930, que asoma al jardín trasero".

Se elimina el inciso final "*hacia el jardín trasero se desarrolla una fachada proyectada en 1.930 por Aurelio Gómez Millán.*"

#### b. Modificación de las Prescripciones de Catalogación e Intervención.

Se mantiene la redacción actual, incorporando un párrafo final con el siguiente tenor literal:

"Según lo regulado en el apartado 3 del artículo 9.6.11 de las Normas Urbanísticas se admite la ampliación de la tercera planta con las siguientes condiciones y objetivos:

1. Completar la fachada al jardín posterior en continuidad con la proyectada por Aurelio Gómez Millán.
2. Conectar el volumen trasero con el torreón de fachada a calle Tornería, para posibilitar el aprovechamiento eficaz de la tercera planta para el desarrollo del uso hotelero propuesto. Este volumen no asomará al patio principal ni afectará a la fachada a calle Tornería, garantizando la conservación estricta de la misma regulada en las Determinaciones Urbanísticas de la presente Ficha.
3. Ocultar visualmente las actuales medianeras vistas causadas por las mayores alturas que presentan los inmuebles colindantes. Con ello se



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

asegura una importante cualificación escénica del paisaje urbano al espacio público contemplado en el ARI-A01-JUDERIA adosado a la fachada al jardín trasero.

4. La ampliación se desarrollará en las zonas indicadas en los planos de ordenación pormenorizada. La superficie máxima de la ampliación será de 195 m<sup>2</sup>, sin perjuicio de las construcciones destinadas a usos auxiliares admitidas en el artículo 7.3.23 de las Normas Urbanísticas del PGOU.
5. El destino obligatorio y exclusivo de la actuación en el inmueble que incluya esta ampliación será el Uso Hotelero (uso pormenorizado d.4). Cualquier iniciativa edificatoria que no contemple este uso pormenorizado no podrá desarrollar la ampliación propuesta en la presente Ficha.



## 7. RESUMEN EJECUTIVO.

Los objetivos de la presente Modificación, son:

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

2. Admitir una pequeña ampliación de esa tercera planta en continuidad con los volúmenes emergentes actuales. Esta posibilidad se encuentra admitida en la regulación que, para este Nivel de Protección, contiene el Artículo 9.6.11 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Jerez de la Frontera.

A fin de dar cumplimiento a ambos objetivos, el presente documento incorpora, por un lado, la subsanación de las deficiencias detectadas en el actual PGOU -que aparecen explicitadas en el apartado 6- y, por otro, la propuesta de ampliar la tercera planta actual con un máximo de 195 m2, sin perjuicio de las construcciones destinadas a usos auxiliares admitidas en el artículo 7.3.23 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

La delimitación del ámbito en los que la ordenación proyectada altera la vigente se circunscribe al de la parcela C/Tornería 22, objeto de la presente Modificación de PGOU.



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

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, en sesión de fecha

25 MAY 2017

al particular 3<sup>o</sup>

EL SECRETARIO GENERAL

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, en sesión de fecha

21 AGO 2017

al particular 3<sup>o</sup>

EL SECRETARIO GENERAL

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



**ANEXO 1. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.**

**01. PLANOS**

- PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA F-14. Ordenación vigente.
- PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA F-15. Ordenación vigente.
  
- PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA F-14. Ordenación Modificada.
- PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA F-15. Ordenación Modificada.

**02. FICHAS**

- FICHA DEL CATÁLOGO DE INMUEBLE EN CALLE TORNERÍA Nº 22. Vigente.
- FICHA DEL CATÁLOGO DE INMUEBLE EN CALLE TORNERÍA Nº 22. Modificada.

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

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera

**25 MAY 2017**

al portador 3º

EL SECRETARIO GENERAL



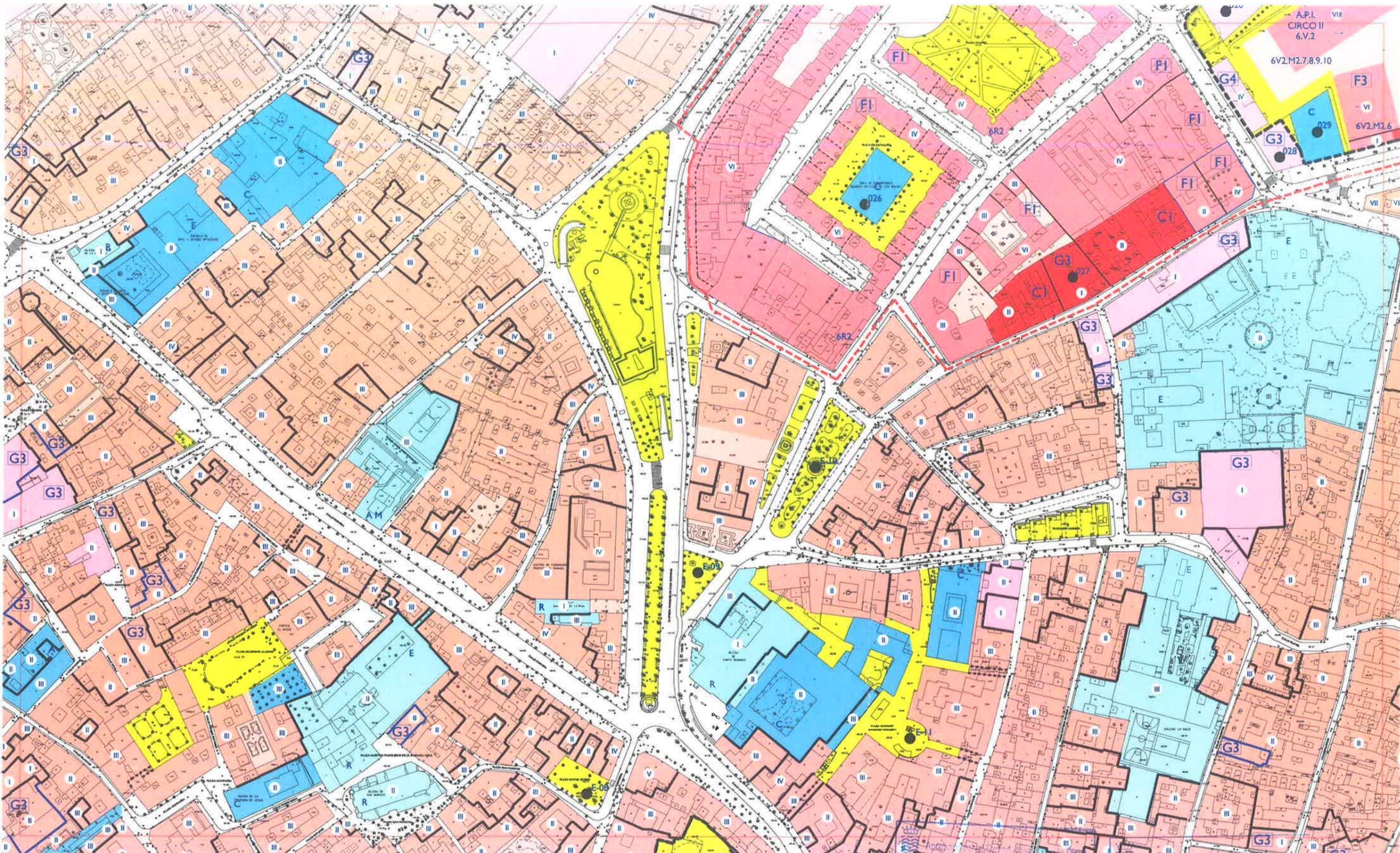
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera

**21 AGO 2017**

al portador 3º

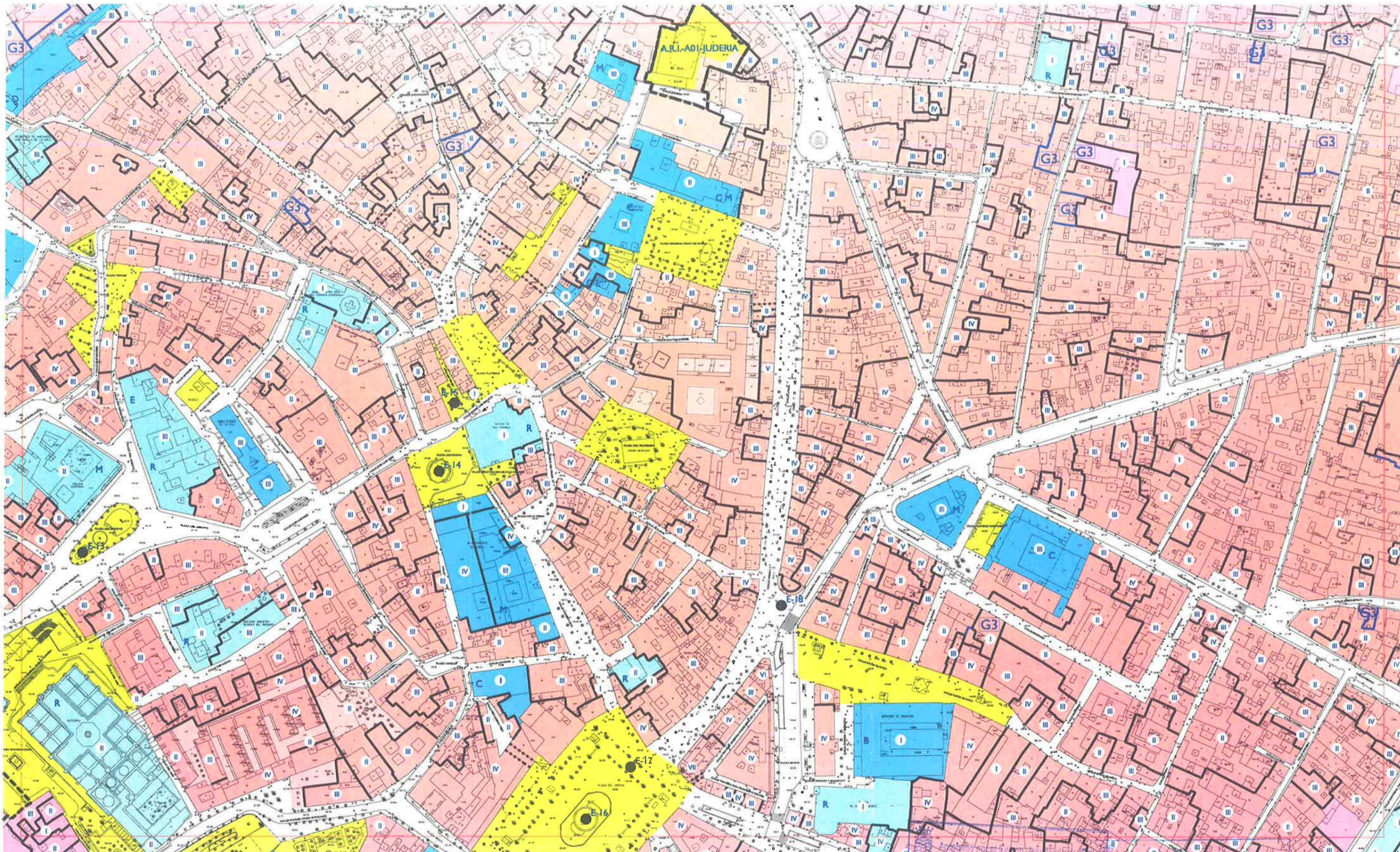
EL SECRETARIO GENERAL





A.P.I. VII  
CIRCO II  
6.V.2  
6V2.M2.7.8.9.10  
6V2.M2.6

<p><b>SUELO URBANO:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #f08080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> RESIDENCIAL Y OTROS USOS COMPATIBLES EN CENTRO HISTORICO</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ff0000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA TRADICIONAL</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ffa500; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> RESIDENCIAL UNIFAMILIARES EN HILERA</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ffff00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> RESIDENCIAL UNIFAMILIARES AISLADAS Y PAREADAS</li> </ul>	<p><b>SUELO URBANIZABLE:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ff0000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> F1 ENTRE MEDIANERAS</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ffa500; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> F2 AISLADO</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ff0000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> F3 OTROS</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ffa500; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> G1 ENTRE MEDIANERAS</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ffa500; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> G2 AISLADA EN PARCELA</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ffa500; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> G3 BODEGA TRADICIONAL</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ffa500; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> G4 EN ALTURA Y TERCIARIO</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ffa500; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> G5 GRAN SUPERFICIE COMERCIAL</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ffa500; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> G6 INDUSTRIA SINGULAR</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ffa500; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> G7 ESTACIONES DE SERVICIO</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ffa500; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> G8 ESPACIO NO EDIFICADO INTERIOR DE MANZANA</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ffa500; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> G9 EQUIPAMIENTO PUBLICO</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ffa500; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> G10 EQUIPAMIENTO PRIVADO</li> </ul>	<p><b>SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ffff00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ESPACIO LIBRE PUBLICO</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ffff00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> USO GLOBAL RESIDENCIAL PROPUESTO</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ffff00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> USO GLOBAL ACTIVIDAD ECONOMICA PROPUESTA</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ffff00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> EQUIPAMIENTO PROPUESTO</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ffff00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ESPACIO LIBRE PROPUESTO</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ffff00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> S. C. DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMENTOS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ffff00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> VIAL PROPUESTO</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ffff00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS SUPRALOCALES</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ffff00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> SISTEMA GENERAL CANADA</li> </ul>	<p><b>LINEAS Y SIMBOLOS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> DELIMITACION DE SUELO URBANO</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px dashed red; margin-right: 5px;"></span> DELIMITACION DE CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px dashed blue; margin-right: 5px;"></span> LIMITE ZONA AFEECION CARRETERAS RICE (ART. 7.3.3 NNUR)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px dashed green; margin-right: 5px;"></span> LIMITE EDIFICACION CARRETERAS RICE (ART. 7.3.3 NNUR)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px dashed purple; margin-right: 5px;"></span> DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE (DPMT)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px dashed orange; margin-right: 5px;"></span> LINEA DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO (DPMT)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px dashed pink; margin-right: 5px;"></span> LINEA DE LIMITE DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION (DPMT)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px dashed grey; margin-right: 5px;"></span> DELIMITACION FIGURAS DE PLANEAMIENTO</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> CAMBIO DE ALTURA</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> ALINEACION DE PLANTA BAJA O PASAJE PUBLICO</li> </ul>	<p><b>DOTACIONAL:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> A ASISTENCIAL</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> D DEPORTIVO</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> O OCIO</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> C CULTURAL</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> E EDUCACIONAL</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> R RELIGIOSO</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> B COMERCIAL Y HOSTELERO</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> M ADMINISTRATIVO Y PUBLICOS</li> </ul>	<p><b>ALINEACION INTERIOR: RETRANQUEO OBLIGATORIO DE NUEVA PLANTA</b></p> <p><b>ALINEACION EXTERIOR DE NUEVA PLANTA</b></p> <p><b>LINEA DE RETRANQUEO INTERIOR DE NUEVA PLANTA</b></p> <p><b>ALTURA MAXIMA</b></p> <p><b>EDIFICIO CATALOGADO FUERA DEL CONJUNTO HISTORICO</b></p> <p><b>ELEMENTOS A CONSERVAR FUERA DE ORDENACION INTEGRAL</b></p>	<p>Aprobado por el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera</p> <p><b>ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA</b></p> <p>25 MAY 2017</p> <p>MAYO 2008</p> <p><b>EL PLAN</b></p> <p>Plan General de Ordenación Urbánica</p> <p>Jerez entre todos</p> <p>ESCALA 1:2000</p> <p>EL SECRETARIO GENERAL</p> <table border="1"> <tr> <td>E-13</td> <td>F-13</td> <td>G-13</td> </tr> <tr> <td>E-14</td> <td>F-14</td> <td>G-14</td> </tr> <tr> <td>E-15</td> <td>F-15</td> <td>G-15</td> </tr> </table>	E-13	F-13	G-13	E-14	F-14	G-14	E-15	F-15	G-15
E-13	F-13	G-13													
E-14	F-14	G-14													
E-15	F-15	G-15													



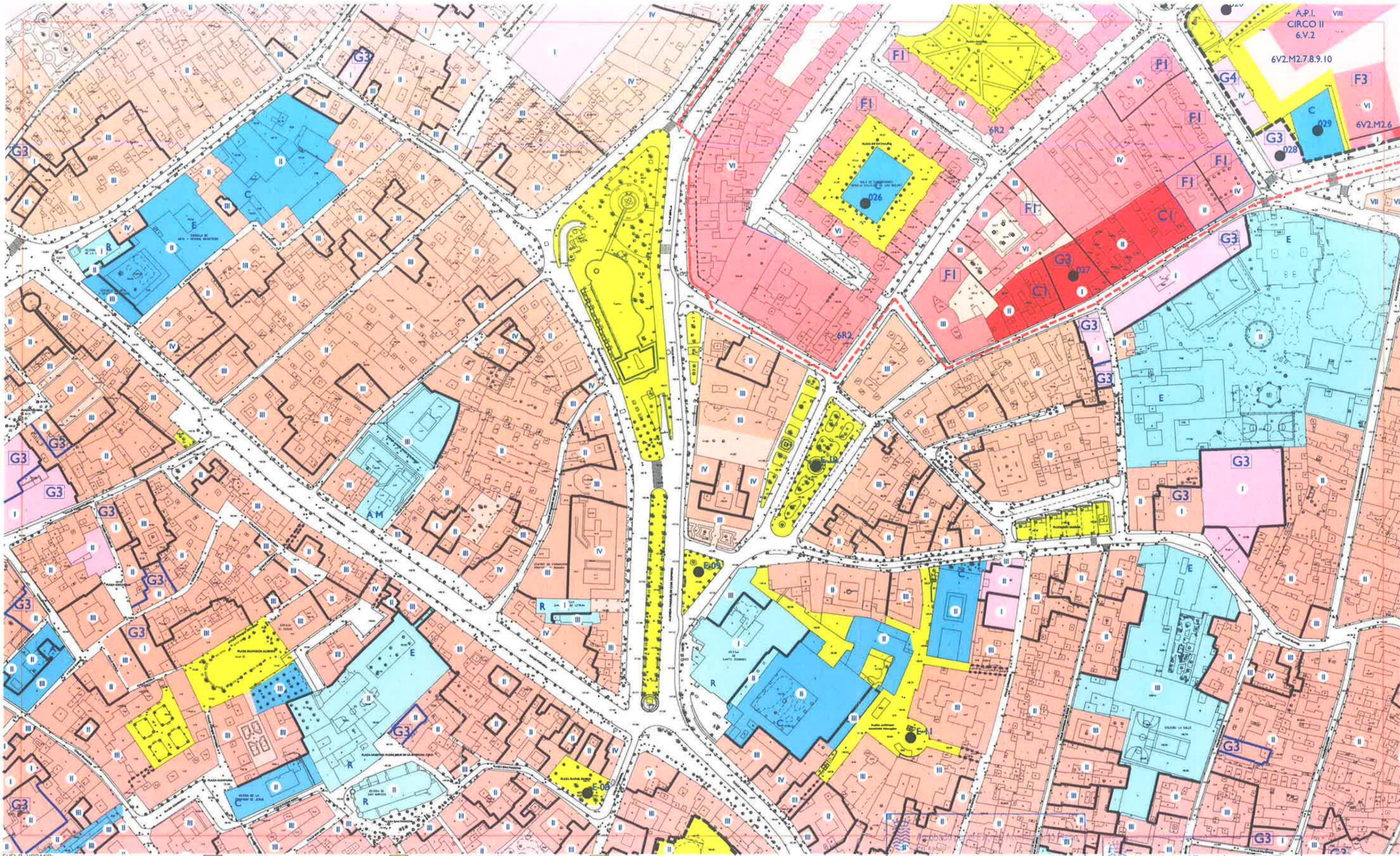
<p><b>SUELO URBANO:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>RESIDENCIAL Y OTROS USOS COMPATIBLES EN CENTRO HISTÓRICO</li> <li>RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA TRADICIONAL</li> <li>RESIDENCIAL UNFAMILIARES EN HILERA</li> <li>RESIDENCIAL UNFAMILIARES AISLADAS Y PAREADAS</li> </ul>	<p><b>RESIDENCIAL EDIFICIO DE VIVIENDAS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>F1 ENTRE MEDIANERAS</li> <li>F2 AISLADO</li> <li>F3 OTROS</li> <li>ACTIVIDAD ECONOMICA</li> <li>G1 ENTRE MEDIANERAS</li> <li>G2 AISLADA EN PARCELA</li> <li>G3 BODEGA TRADICIONAL</li> <li>G4 EN ALTURA Y TERCIARIO</li> <li>G5 GRAN SUPERFICIE COMERCIAL</li> <li>G6 INDUSTRIA SINGULAR</li> <li>G7 ESTACIONES DE SERVICIO</li> <li>ESPACIO NO EDIFICADO INTERIOR DE MANZANA</li> <li>EQUIPAMIENTO PUBLICO</li> <li>EQUIPAMIENTO PRIVADO</li> </ul>	<p><b>ESPACIO LIBRE PUBLICO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>USO GLOBAL RESIDENCIAL PROPUESTO</li> <li>USO GLOBAL ACTIVIDAD ECONOMICA PROPUESTA</li> <li>ESPACIO LIBRE PROPUESTO</li> <li>S. G. DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMENTOS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</li> <li>VIAL PROPUESTO</li> <li>SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS SUPRALOCALES</li> <li>SISTEMA GENERAL CAÑADA</li> </ul>	<p><b>SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>DELIMITACION DE SUELO URBANO</li> <li>DELIMITACION DE CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO</li> <li>LIMITE ZONA AFECTON CARRETERAS RICE (ART. 7.3.3 NSMUP)</li> <li>LIMITE EDIFICACION CARRETERAS RICE (ART. 7.3.3 NSMUP)</li> <li>DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE (DPMT)</li> <li>LINIA DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO (DPMT)</li> <li>LINIA DE LIMITE DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION (DPMT)</li> <li>DELIMITACION FIGURAS DE PLANEAMIENTO</li> <li>CAMBIO DE ALTURA</li> <li>ALINEACION DE PLANTA BAJA O PASAJE PUBLICO</li> </ul>	<p><b>ALINEACION INTERIOR RETRANQUEO OBLIGATORIO DE NUEVA PLANTA</b></p> <p><b>ALINEACION EXTERIOR DE NUEVA PLANTA</b></p> <p><b>LINIA DE RETRANQUEO MINIMO DE NUEVA PLANTA</b></p> <p><b>ALTURA MAXIMA</b></p> <p><b>EDIFICIO CATALOGADO FUERA DEL CONJUNTO HISTORICO</b></p> <p><b>ELEMENTOS A CONSERVAR</b></p> <p><b>FUERA DE ORDENACION URBANA</b></p>	<p><b>DOTACIONAL:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A ASISTENCIAL</li> <li>D DEPORTIVO</li> <li>O OCIO</li> <li>C CULTURAL</li> <li>E EDUCACIONAL</li> <li>R RELIGIOSO</li> <li>B COMERCIAL Y HOSTELERO</li> <li>M ADMINISTRATIVO Y S. PUBLICOS</li> </ul>
--	---	---	---	---	---

**ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA**  
**EL PLAN**  
 Plan General de Ordenación Urbánica  
**Jerez entre todos**  
**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA**

**25 MAY 2017**  
**ESCALA 1:2000**

**MAYO 2008**

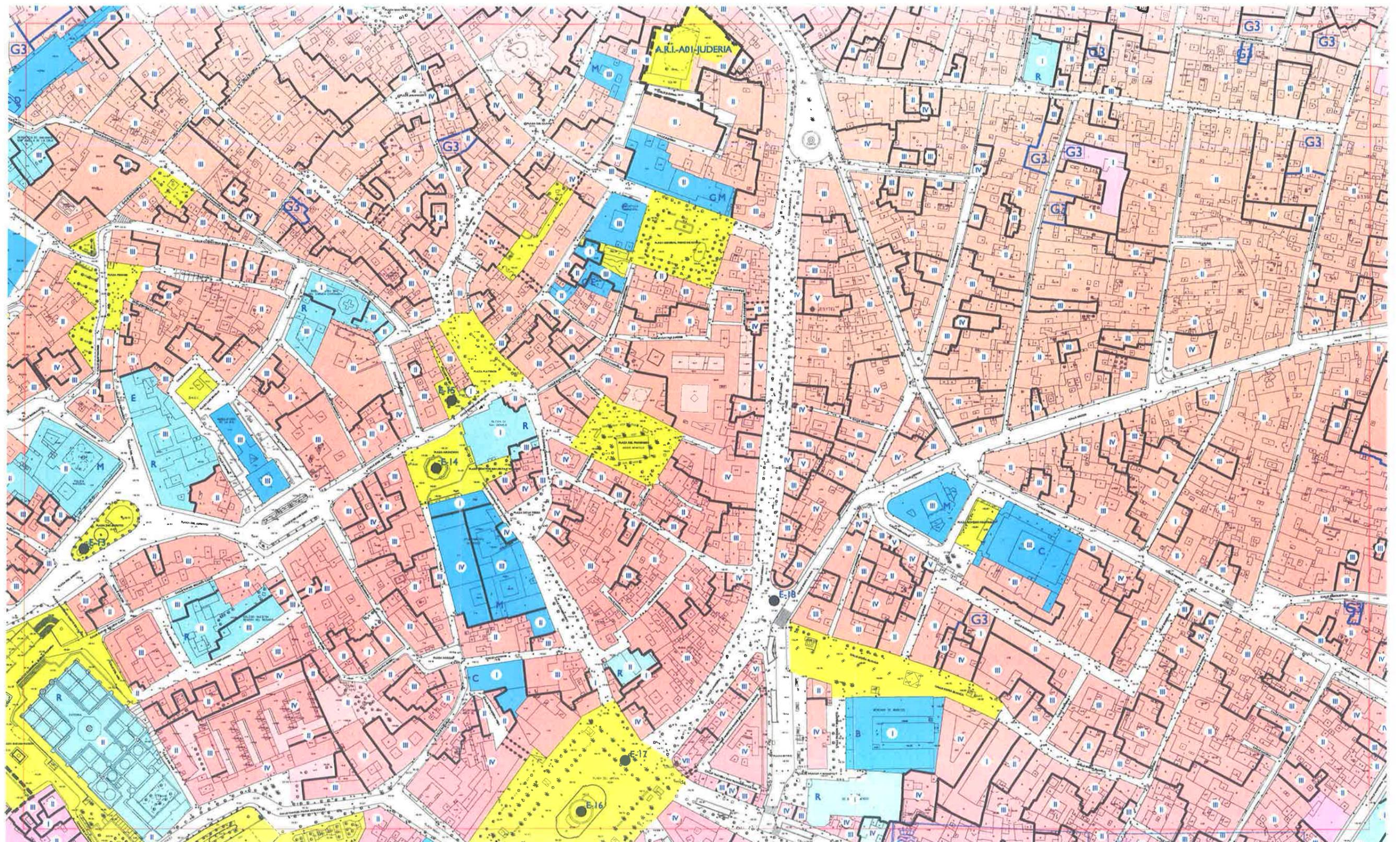
E-14	F-14	G-14
E-15	F-15	G-15
E-16	F-16	G-16



A.P.I. VIII  
CIRCO II  
6.V.2  
6V2.M2.7.8.9.10

<p><b>SUELO URBANO:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>RESIDENCIAL Y OTROS USOS COMPATIBLES EN CENTRO HISTÓRICO</li> <li>RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA TRADICIONAL</li> <li>C1 ALINEADA A FACHADA</li> <li>C2 RETRANQUEO A FACHADA &lt; 3</li> <li>C3 OTROS</li> <li>RESIDENCIAL UNIFAMILIARES EN HILERA</li> <li>D1 NUEVOS CRECIMIENTOS</li> <li>D2 NUEVOS CRECIMIENTOS PEDANÍAS</li> <li>D3 OTROS</li> <li>RESIDENCIAL UNIFAMILIARES AISLADAS Y PAREADAS</li> <li>E1 AISLADA P. MIN. 500 / PAREADA P. MIN. 250</li> <li>E2 AISLADA P. MIN. 800 / PAREADA P. MIN. 500</li> <li>E3 AISLADA P. MINIMA 1200</li> </ul>	<p><b>RESIDENCIAL EDIFICIO DE VIVIENDAS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>F1 ENTRE MEDIANERAS</li> <li>F2 AISLADO</li> <li>F3 OTROS</li> <li>ACTIVIDAD ECONOMICA</li> <li>G1 ENTRE MEDIANERAS</li> <li>G2 AISLADA EN PARCELA</li> <li>G3 BODEGA TRADICIONAL</li> <li>G4 EN ALTURA Y TERCARIO</li> <li>G5 GRAN SUPERFICIE COMERCIAL</li> <li>G6 INDUSTRIA SINGULAR</li> <li>G7 ESTACIONES DE SERVICIO</li> <li>ESPACIO NO EDIFICADO INTERIOR DE MANZANA</li> <li>EQUIPAMIENTO PUBLICO</li> <li>EQUIPAMIENTO PRIVADO</li> </ul>	<p><b>ESPACIO LIBRE PUBLICO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>USO GLOBAL RESIDENCIAL PROPUESTO</li> <li>USO GLOBAL ACTIVIDAD ECONOMICA PROPUESTA</li> <li>EQUIPAMIENTO PROPUESTO</li> <li>ESPACIO LIBRE PROPUESTO</li> <li>S.C. DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</li> <li>VIAL PROPUESTO</li> <li>SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS SUPRALOCALES</li> <li>SISTEMA GENERAL CANADA</li> </ul>	<p><b>SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>DELIMITACION DE SUELO URBANO</li> <li>DELIMITACION DE CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO</li> <li>LIMITE ZONA AFECTACION CARRETERAS RICE (ART. 7.3.3 NNRR)</li> <li>LIMITE EDIFICACION CARRETERAS RICE (ART. 7.3.3 NNRR)</li> <li>DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE (DPMT)</li> <li>LINEA DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO (DPMT)</li> <li>LINEA DE LIMITE DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION (DPMT)</li> <li>DELIMITACION FIGURAS DE PLANEAMIENTO</li> <li>CAMBIO DE ALTURA</li> <li>ALINEACION DE PLANTA BAJA O PASAJE PUBLICO</li> </ul>	<p><b>ALINEACION INTERIOR RETRANQUEO OBLIGATORIO DE NUEVA PLANTA</b></p> <p><b>ALINEACION EXTERIOR DE NUEVA PLANTA</b></p> <p><b>LINEA DE RETRANQUEO MINIMO DE NUEVA PLANTA</b></p> <p><b>ALTURA MAXIMA</b></p> <p><b>EDIFICIO CANTALOGADO FUERA DEL COLEGIO HISTORICO</b></p> <p><b>ELEMENTOS A CONSERVAR FUERA DE ORDENACION INTEGRAL</b></p> <p>25 AGO 2017</p> <p>3°</p> <p>SECRETARIO GENERAL</p> <p>EL PLAN</p> <p>Plan General de Ordenación Urbánica</p> <p>Jerez entre todos</p> <p>PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA</p>	<p>Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, en sesión de fecha 25 MAY 2017</p> <p>ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA</p> <p>ESCALA 1:2000</p> <p>EL SECRETARIO GENERAL</p> <table border="1"> <tr> <td>E-13</td> <td>F-13</td> <td>G-13</td> </tr> <tr> <td>E-14</td> <td>F-14</td> <td>G-14</td> </tr> <tr> <td>E-15</td> <td>F-15</td> <td>G-15</td> </tr> </table> <p><b>MODIFICADO</b></p>	E-13	F-13	G-13	E-14	F-14	G-14	E-15	F-15	G-15
E-13	F-13	G-13												
E-14	F-14	G-14												
E-15	F-15	G-15												

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



<p><b>SUELO URBANO:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>RESIDENCIAL Y OTROS USOS COMPATIBLES EN CENTRO HISTÓRICO</li> <li>RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA TRADICIONAL           <ul style="list-style-type: none"> <li>G1 ALINEADA A FACHADA</li> <li>G2 RETRANQUEO A FACHADA &lt; 3</li> <li>G3 OTROS</li> </ul> </li> <li>RESIDENCIAL UNIFAMILIARES EN HILERA           <ul style="list-style-type: none"> <li>D1 NUEVOS CRECIMIENTOS</li> <li>D2 NUEVOS CRECIMIENTOS PEDANEAS</li> <li>D3 OTROS</li> </ul> </li> <li>RESIDENCIAL UNIFAMILIARES AISLADAS Y PÁRLADAS           <ul style="list-style-type: none"> <li>E1 AISLADA P. MIN. 500 / PAREDA P. MIN. 250</li> <li>E2 AISLADA P. MIN. 800 / PAREDA P. MIN. 500</li> <li>E3 AISLADA P. MIN. 1200</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>SUELO URBANIZABLE:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>RESIDENCIAL EDIFICIO DE VIVIENDAS           <ul style="list-style-type: none"> <li>F1 ENTRE MEDIANERAS</li> <li>F2 AISLADO</li> <li>F3 OTROS</li> </ul> </li> <li>ACTIVIDAD ECONÓMICA           <ul style="list-style-type: none"> <li>G1 ENTRE MEDIANERAS</li> <li>G2 AISLADA EN PARCELA</li> <li>G3 BODEGA TRADICIONAL</li> <li>G4 EN ALTURA Y TERCIARIO</li> <li>G5 GRAN SUPERFICIE COMERCIAL</li> <li>G6 INDUSTRIAL SINGULAR</li> <li>G7 ESTACIONES DE SERVICIO</li> </ul> </li> <li>ESPACIO NO EDIFICADO INTERIOR DE MANZANA</li> <li>EQUIPAMIENTO PÚBLICO</li> <li>EQUIPAMIENTO PRIVADO</li> </ul>	<p><b>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>USO GLOBAL RESIDENCIAL PROPUESTO</li> <li>USO GLOBAL ACTIVIDAD ECONÓMICA PROPUESTA</li> <li>EQUIPAMIENTO PROPUESTO</li> <li>ESPACIO LIBRE PROPUESTO</li> <li>S. G. DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMENTOS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</li> <li>VIAL PROPUESTO</li> <li>SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS SUPRALOCALES</li> <li>SISTEMA GENERAL CASADA</li> </ul>	<p><b>SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO</li> <li>DELIMITACIÓN DE CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO</li> <li>LÍMITE ZONA AFECTIÓN CARRETERAS RIG (ART. 13.3 NMI)</li> <li>LÍMITE EDIFICACIÓN CARRETERAS RIG (ART. 13.3 NMI)</li> <li>DOMINIO PÚBLICO MARITIMO TERRESTRE (DPMT)</li> <li>LÍNEA DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO (DPMT)</li> <li>LÍNEA DE LÍMITE DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN (DPMT)</li> <li>DELIMITACIÓN FIGURAS DEL PLANEAMIENTO</li> <li>CAMBIO DE ALTURA</li> <li>ALINEACIÓN DE PLANTA BAJA O PASAJE PÚBLICO</li> </ul>	<p><b>DOTACIONALES:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A ASISTENCIAL</li> <li>C CULTURAL</li> <li>D DEPORTIVO</li> <li>E EDUCACIONAL</li> <li>R RELIGIOSA</li> <li>M ADMINISTRATIVO Y PÚBLICOS</li> </ul>	<p>       Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera el día 21 de Agosto de 2017.        Alineación exterior de nueva planta.        Alineación exterior de nueva planta.        Línea de retranqueo mínimo de nueva planta.        Altura máxima.        Edificio catalogado fuera del conjunto histórico.        Elementos a conservar fuera de orientación histórica.        EL SECRETARIO GENERAL        Jerez entre todos        ESCALA 1:2000        25 MAY 2017        MODIFICADO     </p>
---	--	--	---	---	--

# CATALOGO DE ELEMENTOS EN EL CONJUNTO HISTÓRICO - ARTÍSTICO DE JEREZ DE LA FRONTERA



## IDENTIFICACION

Denominación Histórica:  
 CL TORNERIA, Nº 22, (11403), JEREZ DE LA FRONTERA  
 CL TORNERIA, Nº 22, (11403), JEREZ DE LA FRONTERA  
 Sector: IV      Manzana: 59400      Parcela: 23

## CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS

Cronología Predominante: s. XIX  
 Cronología Singular:  
 Análisis Tipológico: Casa señorial  
 Conservación Tipológica: Transformación histórica  
 Uso actual: Equipamiento privado  
 Estado conserv.aparente: Bueno



## ANÁLISIS HISTÓRICO DESCRIPTIVO

Sólo posee dos plantas. La baja está tratada como un sólido zócalo de piedra y la planta noble, en ladrillo visto, se compone con un cuerpo central de tres vanos rematados con frontones y flanqueados por pilastrillas y sendo cuerpos extremos de un sólo vano, separados del anterior por pilastra de piedra y con huecos de composición más sencilla. En planta la edificación se articula alrededor de un rico patio con arcos de medio punto y columnas de mármol en planta baja y columnillas de fundición en planta alta. Hacia el jardín trasero se desarrolla una fachada proyectada en 1930 por Aurelio Gómez-Millán.

## BIBLIOGRAFÍA

## AFECCIONES DE LEGISLACION DE PATRIMONIO

Bien afectado por la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía. Afectado por trazado del sistema defensivo:  
 Afectado por entorno de BIC:  
 Catalogación según legislación Patrimonio:

## DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

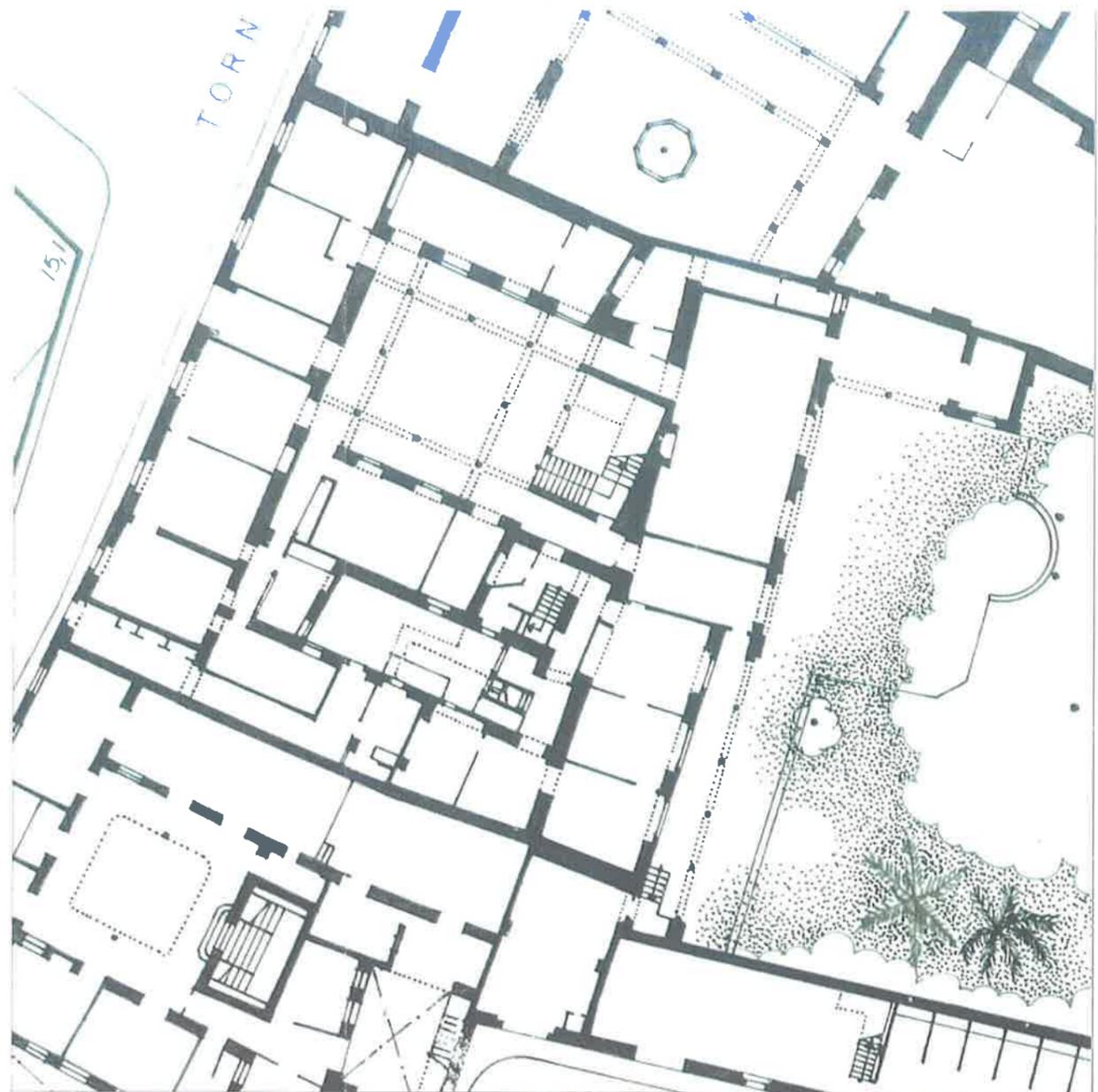
Clasificación Suelo: Suelo Urbano      Calific.Urbanística: Residencial y compatible  
 Altura edificac. I:  II:  III:  IV:  V:  VI:  VII:   
 Interven.Admitida: Rehabilitación con reforma      Grado Catalogac.: Interés Genérico  
 Color:      Interven.Fachada: Conservación Estricta  
 Protección Arqueol: Nivel III

## PRESCRIPCIONES DE CATALOGACIÓN E INTERVENCIÓN

Deberá mantenerse la apariencia exterior y elementos comunes de circulación como escaleras principales y patios estructurantes con sus galerías que, como regla general, no podrán ser privatizados en la intervención. Deberán eliminarse los elementos o volúmenes añadidos que distorsionen la tipología original y los valores arquitectónicos y espaciales de la edificación. Se permite la redistribución de tabiquería sin modificar espacios conformados con techos de diseño singular y unitario. Deberán mantenerse siempre visibles las estructuras y elementos decorativos internos y externos originales, que revistan interés arquitectónico o histórico.

Podrán reponerse elementos estructurales deteriorados repitiendo siempre los sistemas constructivos originales. Con carácter general se excluyen de este supuesto los muros de fábrica.

## DETALLE DE LA FINCA



21 AGO 2017  
 al particular 3º  
 EL SECRETARIO GENERAL

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera en sesión de fecha 25 MAY 2017  
 al particular 3º  
 EL SECRETARIO GENERAL

# CATALOGO DE ELEMENTOS EN EL CONJUNTO HISTÓRICO - ARTÍSTICO DE JEREZ DE LA FRONTERA



## IDENTIFICACION

Denominación Histórica:  
 CL TORNERIA, Nº 22, (11403), JEREZ DE LA FRONTERA  
 CL TORNERIA, Nº 22, (11403), JEREZ DE LA FRONTERA  
 Sector: IV      Manzana: 59400      Parcela: 23



## CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS

Cronología Predominante: s. XIX  
 Cronología Singular:  
 Análisis Tipológico: Casa señorial  
 Conservación Tipológica: Transformación histórica  
 Uso actual: Equipamiento privado  
 Estado conserv.aparente: Bueno

## ANALISIS HISTÓRICO DESCRIPTIVO

La edificación posee dos y tres plantas. La tercera planta se localiza en el torreón de la fachada a calle Tornería y en el volumen, perteneciente a la intervención de Aurelio Gómez Millán fechada en 1.930, que asoma al jardín trasero. La planta baja está tratada como un sólido zócalo de piedra y la planta noble, en ladrillo visto, se compone con un cuerpo central de tres vanos rematados con frontones y flanqueados por pilastrillas y sendos cuerpos extremos de un sólo vano, separados del anterior por pilastra de piedra y con huecos de composición más sencilla. La edificación se articula alrededor de un rico patio con arcos de medio punto y columnas de mármol en planta baja y columnillas de fundición en planta alta.

## BIBLIOGRAFIA

## AFECCIONES DE LEGISLACION DE PATRIMONIO

**Bien afectado por la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía.**  
 Afectado por trazado del sistema defensivo:  
 Afectado por entorno de BIC:  
 Catalogación según legislación Patrimonio:

## DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

Clasificación Suelo: Suelo Urbano  
 Altura edificac. I:  II:  III:  IV:  V:  VI:  VII:   
 Interven.Admitida: Rehabilitación con reforma  
 Color:  
 Calific.Urbanística: Residencial y compatible  
 Grado Catalogac.: Interés Genérico  
 Interven.Fachada: Conservación Estricta  
 Protección Arqueol: Nivel III

## PRESCRIPCIONES DE CATALOGACIÓN E INTERVENCIÓN

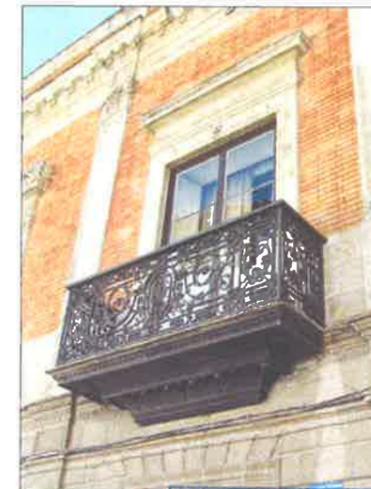
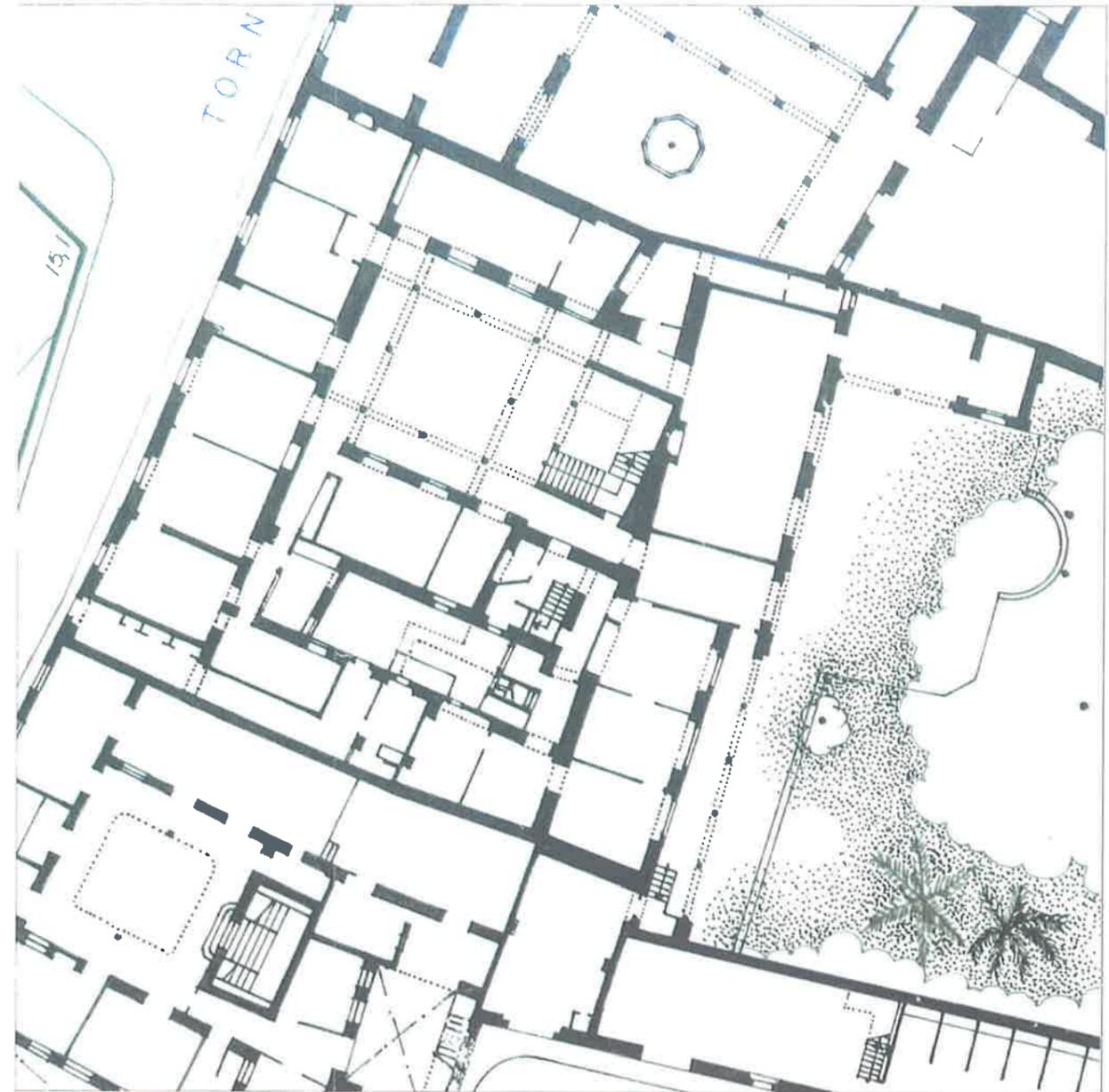
Deberá mantenerse la apariencia exterior y elementos comunes de circulación como escaleras principales y patios estructurantes con sus galerías que, como regla general, no podrán ser privatizados en la intervención. Deberán eliminarse los elementos o volúmenes añadidos que distorsionen la tipología original y los valores arquitectónicos y espaciales de la edificación. Se permite la redistribución de tabiquería sin modificar espacios conformados con techos de diseño singular y unitario. Deberán mantenerse siempre visibles las estructuras y elementos decorativos internos y externos originales, que revistan interés arquitectónico o histórico.

Podrán reponerse elementos estructurales deteriorados repitiendo siempre los sistemas constructivos originales. Con carácter general se excluyen de este supuesto los muros de fábrica.

Según lo regulado en el apartado 3 del artículo 9.6.11 de las Normas Urbanísticas se admite la ampliación de la tercera planta con las siguientes condiciones y objetivos:

1. Completar la fachada al jardín posterior en continuidad con la proyectada por Aurelio Gómez Millán.
2. Conectar el volumen trasero con el torreón de fachada a calle Tornería, para posibilitar el aprovechamiento eficaz de la tercera planta para el desarrollo del uso hotelero propuesto. Este volumen no asomará al patio principal ni afectará a la fachada a calle Tornería, garantizando la conservación estricta de la misma regulada en las Determinaciones Urbanísticas de la presente Ficha.
3. Ocultar visualmente las actuales medianeras vistas causadas por las mayores alturas que presentan los inmuebles colindantes. Con ello se asegura una importante cualificación escénica del paisaje urbano al espacio público contemplado en el ARI-A01-JUDERIA adosado a la fachada al jardín trasero.
4. La ampliación se desarrollará en las zonas indicadas en los planos de ordenación pormenorizada. La superficie máxima de la ampliación será de 195 m<sup>2</sup>, sin perjuicio de las construcciones destinadas a usos auxiliares admitidas en el artículo 7.3.23 de las Normas Urbanísticas del PGOU.
5. El destino obligatorio y exclusivo de la actuación en el inmueble que incluya esta ampliación será el Uso Hotelero (uso pormenorizado d.4). Cualquier iniciativa edificatoria que no contemple este uso pormenorizado no podrá desarrollar la ampliación propuesta en la presente Ficha.

## DETALLE DE LA FINCA



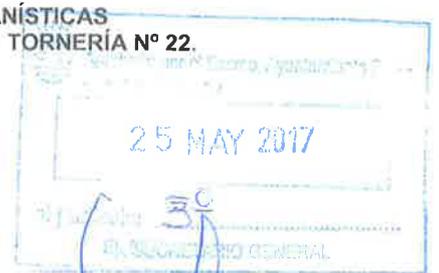
**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS  
DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERÍA Nº 22.**



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

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

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



**9. PLAN DE NEGOCIO**

La empresa explotadora de la actividad hotelera en Casa Palacio María Luisa, será **KAIZEN HOTELES, S.L.**, con CIF: B-87251427, propietaria, así mismo del inmueble.

**9.1 Inversión Propia**

Palacio María Luisa, distinguiendo los conceptos de: Terrenos, obra civil, instalaciones, maquinaria, utillaje, mobiliario y equipamiento informático junto con el importe, así como su correspondiente IVA. Figura en el apartado de TERRENOS: 1.000.000€, aportación de la empresa como ampliación de capital.

Figurará en un documento anexo el detalle de cada uno de los grupos anteriormente mencionados.

Cabe mencionar que estamos estudiando la posibilidad de apalancar el proyecto, a un **30% con recursos propios y un 70% con recursos ajenos**, ya que subiría la rentabilidad.

Concepto	Importe	IVA	Total
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
<b>Inmovilizado Intangible:</b>			
Gastos de Investigación y Desarrollo			
Concesiones administrativas			
Propiedad industrial			
Fondo de comercio			
Aplicaciones informáticas			
Otro Inmovilizado Intangible			
<b>Inmovilizado Material:</b>	<b>4.500.000,00 €</b>	<b>735.000,00 €</b>	<b>5.235.000,00 €</b>
Terrenos	1.000.000,00 €	0,00 €	1.000.000,00 €
Obra Civil	2.000.000,00 €	420.000,00 €	2.420.000,00 €
Instalaciones	228.300,00 €	47.943,00 €	276.243,00 €
Maquinaria	198.750,00 €	41.737,50 €	240.487,50 €
Utillaje	181.950,00 €	38.209,50 €	220.159,50 €
Mobiliario	861.000,00 €	180.810,00 €	1.041.810,00 €
Equipamiento informático	30.000,00 €	6.300,00 €	36.300,00 €
Elementos de transporte			
Otro Inmovilizado Material			
<b>Inmovilizado Financiero:</b>			
Depósitos y fianzas			
Otros (participaciones en S.G.R., etc.)			
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
<b>Circulante:</b>			
Existencias iniciales			
Provisión de fondos			
Otros			
<b>TOTAL INVERSIONES</b>	<b>4.500.000,00 €</b>	<b>735.000,00 €</b>	<b>5.235.000,00 €</b>

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

**9.2 FINANCIACIÓN PROPIA**

El hotel jerezano se financiará al **100% mediante recursos propios**, esto permitirá a la empresa el disfrute de una mayor autonomía y libertad de acción así como que las reservas constituyan para la sociedad una fuente de recursos financieros que no es necesario remunerar. Como ya hemos mencionado anteriormente, se está estudiando la posibilidad de apalancar el proyecto al **70% - 30%** para aumentar la rentabilidad.

Estos recursos propios aportarán a la empresa estabilidad y garantía al patrimonio empresarial, además de que supone una financiación aparentemente barata pues no genera pago de intereses (coste explícito).

En el momento en el que la empresa se ponga en funcionamiento se procurará que el patrimonio de la misma sea cada vez más sólido, es decir, hay que tratar que se vaya enriqueciendo. Para ello deben crecer sus recursos propios y con ello su capacidad de autofinanciación que permitirá realizar nuevas inversiones de cara a su expansión.

Concepto	en euros	%
<b>PATRIMONIO NETO:</b>	4.500.000,00	100,00
Capital y otras aportaciones de socios		
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		
<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>		
Deudas a largo plazo por préstamos recibidos y otros conceptos		
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>		
Deudas a corto plazo con entidades de crédito		
Otros (Proveedores, Acreedores, Anticipos de clientes)		
<b>TOTAL FINANCIACIÓN</b>	<b>4.500.000,00</b>	<b>100,00</b>

**9.3 AMORTIZACIONES**

La mayoría de bienes, derechos y demás recursos que se convierten en inversión, se compran para ser usados y que duren el mayor tiempo posible. Pero, excepto los terrenos y algún otro bien o derecho que pueda tener una vida útil ilimitada, todos tienen un tiempo limitado (finito) de vida durante la que se le va a sacar utilidad, y luego se convertirán en inservibles, ya que conforme pasan los años el desgaste físico, desgaste funcional, obsolescencia técnica, tecnológica o comercial, que van sufriendo, les van provocando una pérdida de su uso.



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

Es por lo que esa pérdida de utilidad que las inversiones van teniendo año tras año, equivale al gasto que las mismas van sufriendo. Hay que tenerlo en cuenta como un gasto especial de la actividad.

Como conclusión, se puede definir la amortización como "el medio por el que el valor de un activo se gasta a lo largo de su vida útil." (Kewon, Petty, Scott y Martin, 1999, p.10).

Los activos recogidos en el plan de inversión serán amortizados en el número máximo de años que la ley lo permite en el presente año.

De este modo, el cuadro resumen de amortizaciones sería el siguiente:

CONCEPTO	IMPORTE (SIN INVA)	COEFICIENTE LINEAL MÍNIMO	PERÍODO MÁXIMO (AÑOS)	CUOTA DE AMORTIZACIÓN ANUAL
Obra Civil	2.000.000,00	1%	100	20.000,00
Instalaciones	228.300,00	5%	20	11.415,00
Maquinaria	198.750,00	5,55%	18	11.041,67
Utillaje	181.950,00	12,50%	8	22.743,75
Mobiliario	861.000,00	5%	20	43.050,00
Eq. Informático	30.000,00	12,50%	8	3.750,00

## 10. ESTUDIO ECONÓMICO

### 10.1 PLAN ECONÓMICO

A continuación adjuntamos la cuenta de explotación detallada del primer año

También incluimos un cuadro resumen con las totalidades del primer año y los cuatro años siguientes:



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

2015		21 Habs													TOTALES
Habitaciones		Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre		
HABS OCUPI		551	559	651	629	651	630	651	651	630	651	630	651	365	
% Ocupación		46,00%	50,00%	59,00%	63,00%	76,00%	79,00%	63,00%	93,00%	74,00%	67,00%	57,00%	49,00%	61,75%	
HABS OCUPIADOS		209,46	224,00	384,09	396,90	494,76	497,70	410,13	606,43	466,20	436,17	359,10	318,99	4.963	
HABS OCUI EN ARRE		10	11	12	13	16	17	13	20	16	14	12	10		
Total Producción		52.406 €	73.794 €	96.407 €	99.622 €	124.185 €	124.185 €	87.098 €	71.772 €	105.950 €	81.585 €	109.479 €	90.134 €	80.066 €	1.072.498 €
Prof. Diaria		1.291 €	2.636 €	3.110 €	3.221 €	4.000 €	4.000 €	2.503 €	3.315 €	3.418 €	2.720 €	3.932 €	3.084 €	2.503 €	2.968 €
REV PAR		10,53 €	125,50 €	148,09 €	152,13 €	190,70 €	190,70 €	130,26 €	193,25 €	162,25 €	129,50 €	146,12 €	143,07 €	122,99 €	139,92 €
Ingresos T2Z		8.370 €	7.560 €	8.370 €	8.100 €	8.370 €	8.100 €	8.370 €	8.370 €	8.370 €	8.100 €	8.370 €	8.100 €	8.370 €	96.550 €
T2Z diario		270 €	270 €	270 €	270 €	270 €	270 €	270 €	270 €	270 €	270 €	270 €	270 €	270 €	270 €
Costes Venta		1.674 €	1.512 €	1.674 €	1.620 €	1.674 €	1.620 €	1.674 €	1.674 €	1.620 €	1.674 €	1.620 €	1.674 €	1.620 €	19.710 €
Ingresos Netos		6.696 €	6.048 €	6.696 €	6.480 €	6.696 €	6.480 €	6.696 €	6.696 €	6.696 €	6.480 €	6.696 €	6.480 €	6.696 €	79.840 €
Ing. Restaurante		1.500 €	1.500 €	1.500 €	1.500 €	1.500 €	1.500 €	1.500 €	1.500 €	1.500 €	1.500 €	1.500 €	1.500 €	1.500 €	18.000 €
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>60.602 €</b>	<b>81.342 €</b>	<b>104.603 €</b>	<b>107.682 €</b>	<b>132.281 €</b>	<b>95.078 €</b>	<b>79.969 €</b>	<b>114.146 €</b>	<b>89.565 €</b>	<b>117.675 €</b>	<b>98.114 €</b>	<b>88.262 €</b>	<b>1.169.338 €</b>	
<b>PERSONAL</b>															
Dirección	3.247,3 €	5.277 €	5.277 €	5.277 €	5.277 €	5.277 €	5.277 €	5.277 €	5.277 €	5.277 €	5.277 €	5.277 €	5.277 €	5.277 €	63.322 €
Jefe de Recepción	2.164,9 €	3.518 €	3.518 €	3.518 €	3.518 €	3.518 €	3.518 €	3.518 €	3.518 €	3.518 €	3.518 €	3.518 €	3.518 €	3.518 €	42.215 €
Gobernante	1.298,9 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	25.329 €
Recepcionista tarde	1.298,9 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	25.329 €
Recepcionista noche	1.298,9 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	25.329 €
Recepcionista turno	1.298,9 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	25.329 €
Consejero día	1.190,7 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	23.218 €
Consejero tarde	1.190,7 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	23.218 €
Consejero noche	1.190,7 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	23.218 €
Consejero turno	1.190,7 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	23.218 €
Cocinero	1.082,1 €	1.759 €	1.759 €	1.759 €	1.759 €	1.759 €	1.759 €	1.759 €	1.759 €	1.759 €	1.759 €	1.759 €	1.759 €	1.759 €	21.107 €
Camarero desayuno	920,1 €	1.495 €	1.495 €	1.495 €	1.495 €	1.495 €	1.495 €	1.495 €	1.495 €	1.495 €	1.495 €	1.495 €	1.495 €	1.495 €	17.941 €
Camarero mañana	1.190,7 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	23.218 €
Camarero tarde	1.190,7 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	1.935 €	23.218 €
Cocinero J+Churnos	1.298,9 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	2.111 €	25.329 €
Camarera de pisos	649,5 €	1.055 €	1.055 €	1.055 €	1.055 €	1.055 €	1.055 €	1.055 €	1.055 €	1.055 €	1.055 €	1.055 €	1.055 €	1.055 €	12.664 €
Camarera de guardia	649,5 €	1.055 €	1.055 €	1.055 €	1.055 €	1.055 €	1.055 €	1.055 €	1.055 €	1.055 €	1.055 €	1.055 €	1.055 €	1.055 €	12.664 €
Camarera conatos	595,3 €	967 €	967 €	967 €	967 €	967 €	967 €	967 €	967 €	967 €	967 €	967 €	967 €	967 €	11.609 €
	22.947,6 €	37.290 €	37.290 €	37.290 €	37.290 €	37.290 €	37.290 €	37.290 €	37.290 €	37.290 €	37.290 €	37.290 €	37.290 €	37.290 €	447.477 €
<b>GASTOS</b>															
Arrendamiento															0 €
Suministros															0 €
-Luz +	1.700	5,0 €	3.197 €	3.170 €	3.620 €	3.685 €	4.174 €	4.189 €	3.751 €	4.727 €	4.031 €	3.891 €	3.496 €	3.295 €	45.215 €
-Agua +	600	2,0 €	1.199 €	1.188 €	1.368 €	1.394 €	1.590 €	1.595 €	1.420 €	1.811 €	1.532 €	1.472 €	1.318 €	1.238 €	17.126 €
-Combustible +	1.000	4,0 €	2.198 €	2.176 €	2.536 €	2.588 €	2.979 €	2.991 €	2.641 €	3.422 €	2.865 €	2.745 €	2.436 €	2.276 €	31.852 €
Comunicaciones +	300		300 €	300 €	300 €	300 €	300 €	300 €	300 €	300 €	300 €	300 €	300 €	300 €	3.600 €
Material de oficina			100 €	100 €	100 €	100 €	100 €	100 €	100 €	100 €	100 €	100 €	100 €	100 €	1.200 €
Servicios Auxiliares															0 €
Lavandería hab		5,0 €	1.497 €	1.470 €	1.920 €	1.985 €	2.474 €	2.489 €	2.051 €	3.027 €	2.531 €	2.181 €	1.796 €	1.595 €	24.815 €
Arrendamiento hab		6,0 €	1.797 €	1.764 €	2.305 €	2.381 €	2.969 €	2.966 €	2.461 €	3.633 €	2.797 €	2.617 €	2.156 €	1.914 €	29.278 €
Gestión	700,0 €		700 €	700 €	700 €	700 €	700 €	700 €	700 €	700 €	700 €	700 €	700 €	700 €	8.400 €
Parking	3,0 €		990 €	990 €	1.152 €	1.191 €	1.484 €	1.493 €	1.230 €	1.616 €	1.399 €	1.309 €	990 €	990 €	15.074 €
Otros	1.000,0 €		1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	12.000 €
Vacaciones(ETT)			3.729 €	3.729 €	3.729 €	3.729 €	3.729 €	3.729 €	3.729 €	3.729 €	3.729 €	3.729 €	3.729 €	3.729 €	44.748 €
Primas de Seguros	2.000,0 €		167 €	167 €	167 €	167 €	167 €	167 €	167 €	167 €	167 €	167 €	167 €	167 €	2.000 €
Impuestos	12.000,0 €		1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	12.000 €
Marketing y Publicidad			1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	12.000 €
Servicios Bancarios			100 €	100 €	100 €	100 €	100 €	100 €	100 €	100 €	100 €	100 €	100 €	100 €	1.200 €
Mantenimiento	4.000,0 €		4.000 €	4.000 €	4.000 €	4.000 €	4.000 €	4.000 €	4.000 €	4.000 €	4.000 €	4.000 €	4.000 €	4.000 €	48.000 €
Jurídicos			200 €	200 €	200 €	200 €	200 €	200 €	200 €	200 €	200 €	200 €	200 €	200 €	2.400 €
Relaciones Públicas	5,0 €		1.497 €	1.470 €	1.920 €	1.985 €	2.474 €	2.489 €	2.051 €	3.027 €	2.531 €	2.181 €	1.796 €	1.595 €	24.815 €
Venus	1.000,0 €		1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	1.000 €	12.000 €
Amortizaciones			9.333 €	9.333 €	9.333 €	9.333 €	9.333 €	9.333 €	9.333 €	9.333 €	9.333 €	9.333 €	9.333 €	9.333 €	112.000 €
			35.081 €	34.857 €	37.452 €	37.836 €	40.772 €	40.860 €	38.233 €	44.092 €	39.915 €	39.014 €	36.615 €	35.532 €	460.181 €
Gastos Extraordinarios															0 €
Financieros															0 €
<b>RESULTADO</b>		<b>-11.883 €</b>	<b>9.196 €</b>	<b>29.861 €</b>	<b>32.476 €</b>	<b>54.319 €</b>	<b>16.929 €</b>	<b>4.446 €</b>	<b>32.768 €</b>	<b>12.260 €</b>	<b>41.371 €</b>	<b>24.210 €</b>	<b>15.441 €</b>	<b>261.679 €</b>	


 Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno,  
 en sesión de...  
 21 AGO 2017  
 al participar...  
 EL SECRETARIO GENERAL


 Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno,  
 en sesión de...  
 25 MAY 2017  
 al participar...  
 EL SECRETARIO GENERAL

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

2015					
habitaciones	N0	N1	N2	N3	N4
HABS DISP	365	365	365	365	365
	7.665	7.665	7.665	7.665	7.665
% Ocupacion	56,75%	58,75%	60,75%	62,75%	64,75%
Habs. Ocupadas	4.350	4.503	4.656	4.810	4.963
HAB OCU DIARIAS					
Precio Medio Venta	185,39 €	200,57 €	205,75 €	210,93 €	216,10 €
Total Produccion	849.904 €	903.176 €	958.034 €	1.014.475 €	1.072.498 €
Prod. Diana	2.329 €	2.474 €	2.625 €	2.779 €	2.938 €
REV PAR	110,88 €	117,83 €	124,99 €	132,35 €	139,92 €
Ingresos T22	91.250 €	93.075 €	94.800 €	96.725 €	98.550 €
T22 diario	250 €	255 €	260 €	265 €	270 €
Costes Venta	18.250 €	18.615 €	18.980 €	19.345 €	19.710 €
Ingresos Netos	73.000 €	74.460 €	75.920 €	77.380 €	78.840 €
<b>Ing. Restaurante</b>	<b>18.000 €</b>	<b>18.000 €</b>	<b>18.000 €</b>	<b>18.000 €</b>	<b>18.000 €</b>
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>940.901 €</b>	<b>995.636 €</b>	<b>1.051.954 €</b>	<b>1.109.855 €</b>	<b>1.169.338 €</b>
<b>PERSONAL</b>					
Dirccion	58.500 €	59.870 €	60.893 €	62.081 €	63.322 €
Jefe de Recepcion	39.000 €	39.780 €	40.678 €	41.387 €	42.216 €
Gobernante	23.400 €	23.868 €	24.345 €	24.832 €	25.329 €
Recepcionista tarde	23.400 €	23.868 €	24.345 €	24.832 €	25.329 €
Recepcionista noche	23.400 €	23.868 €	24.345 €	24.832 €	25.329 €
Recepcionista ctumo	23.400 €	23.868 €	24.345 €	24.832 €	25.329 €
Conserje dia	21.450 €	21.878 €	22.317 €	22.763 €	23.218 €
Conserje tarde	21.450 €	21.878 €	22.317 €	22.763 €	23.218 €
Conserje noche	21.450 €	21.878 €	22.317 €	22.763 €	23.218 €
Conserje ctumo	21.450 €	21.878 €	22.317 €	22.763 €	23.218 €
Cocinero	18.500 €	18.890 €	19.289 €	19.694 €	20.107 €
Camarero desayunos	18.575 €	18.987 €	19.245 €	19.590 €	19.941 €
Camarero mañana	21.450 €	21.879 €	22.317 €	22.763 €	23.218 €
Camarero tarde	21.450 €	21.879 €	22.317 €	22.763 €	23.218 €
Cocinero J+ctumos	23.400 €	23.868 €	24.345 €	24.832 €	25.329 €
Camarera de pisos	11.790 €	11.834 €	12.173 €	12.418 €	12.684 €
Camarera de guardia	11.790 €	11.834 €	12.173 €	12.418 €	12.684 €
Camarera corralinos	18.725 €	18.940 €	19.158 €	19.381 €	19.609 €
	413.409 €	421.868 €	430.101 €	438.783 €	447.477 €
<b>GASTOS</b>					
Arrendamiento	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Suministros					
-Luz +	42.149 €	42.915 €	43.882 €	44.448 €	45.215 €
-Agua +	15.899 €	16.206 €	16.513 €	16.819 €	17.126 €
-Combustible +	29.399 €	30.012 €	30.625 €	31.239 €	31.852 €
Comunicaciones +	3.800 €	3.800 €	3.800 €	3.800 €	3.800 €
Material de oficina	1.200 €	1.200 €	1.200 €	1.200 €	1.200 €
Servicios Auxiliares					
-Lavanderia/hab.	21.749 €	22.515 €	23.282 €	24.048 €	24.815 €
-Amenitshab	26.098 €	27.018 €	27.938 €	28.858 €	29.778 €
-Gestoria	8.400 €	8.400 €	8.400 €	8.400 €	8.400 €
-Parking	13.799 €	14.108 €	14.417 €	14.725 €	15.034 €
-Otros	12.000 €	12.000 €	12.000 €	12.000 €	12.000 €
-Vacaciones (ETT)	41.340 €	42.167 €	43.010 €	43.870 €	44.748 €
Pnmas de Seguros	2.000 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €
Impuestos	12.000 €	12.000 €	12.000 €	12.000 €	12.000 €
Marketing y Publicidad	38.000 €	12.000 €	12.000 €	12.000 €	12.000 €
Servicios Bancarios	1.200 €	1.200 €	1.200 €	1.200 €	1.200 €
Mantenimiento	38.000 €	39.000 €	42.000 €	45.000 €	48.000 €
Juridicos	2.400 €	2.400 €	2.400 €	2.400 €	2.400 €
Relaciones Públicas	21.749 €	22.515 €	23.282 €	24.048 €	24.815 €
Vanos	12.000 €	12.000 €	12.000 €	12.000 €	12.000 €
Amortizaciones	112.000 €	112.000 €	112.000 €	112.000 €	112.000 €
	450.982 €	435.257 €	443.548 €	451.856 €	460.181 €
Gastos Extraordinarios	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Financieros	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>SOTAL GASTOS</b>	<b>864.282 €</b>	<b>819.815 €</b>	<b>817.249 €</b>	<b>818.128 €</b>	<b>817.449 €</b>
<b>RESULTADO</b>	<b>76.519 €</b>	<b>138.712 €</b>	<b>178.305 €</b>	<b>219.295 €</b>	<b>261.679 €</b>

Ayuntamiento de Jerez de la Frontera  
 25 MAY 2017  
 El Particular 3.º  
 EL SECRETARIO GENERAL

Ayuntamiento de Jerez de la Frontera  
 21 AGO 2017  
 El Particular 3.º  
 EL SECRETARIO GENERAL

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

**10.2. TESORERÍA**

El cuadro de tesorería detallado durante los doce meses del primer año con los cobros y pagos de CPML, así como las totalidades de los cinco años son los siguientes:

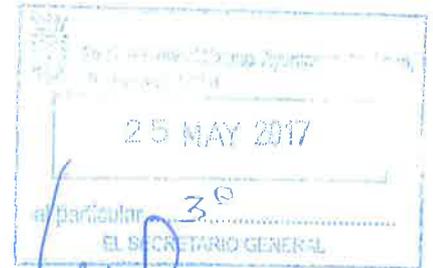
Concepto	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Saldo Inicial		-57.722,35	-41.681,95	-6.359,14	23.297,85	82.236,90	06.291,32	83.391,29	126.346,99	168.039,14	166.812,38	196.677,17	200.819,29	
<b>COBROS</b>	<b>4.251.901,30</b>	<b>69.641,00</b>	<b>91.537,60</b>	<b>94.996,60</b>	<b>119.171,80</b>	<b>86.648,10</b>	<b>71.258,00</b>	<b>105.416,30</b>	<b>81.138,20</b>	<b>104.541,80</b>	<b>85.497,50</b>	<b>75.282,90</b>	<b>5.236.971,10</b>	
Cobros clientes /ventas	47.044,00	63.160,00	83.066,00	86.136,00	108.188,00	78.621,00	64.630,00	95.681,00	73.612,00	94.888,00	77.325,00	68.289,00	940.901,00	
Subvenciones													0,00	
Capital/Recursos propios	1.500.000,00													3.500.000,00
Préstamos	200.000,00													200.000,00
Otra financiación														0,00
IVA repercutido	4.868,30	6.481,00	8.471,60	8.782,60	10.981,80	8.027,10	6.628,00	9.733,30	7.526,20	9.653,80	7.922,00	6.993,90	96.070,10	
<b>Total cobros</b>	<b>4.251.901,30</b>	<b>69.641,00</b>	<b>91.537,60</b>	<b>94.996,60</b>	<b>119.171,80</b>	<b>86.648,10</b>	<b>71.258,00</b>	<b>105.416,30</b>	<b>81.138,20</b>	<b>104.541,80</b>	<b>85.497,50</b>	<b>75.282,90</b>	<b>5.236.971,10</b>	
<b>PAGOS</b>	<b>4.309.623,65</b>	<b>53.599,84</b>	<b>56.415,56</b>	<b>64.879,61</b>	<b>60.432,75</b>	<b>72.591,65</b>	<b>82.169,56</b>	<b>64.451,16</b>	<b>59.446,99</b>	<b>85.762,36</b>	<b>55.637,91</b>	<b>71.140,69</b>	<b>5.036.151,72</b>	
Fianza	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pagos a proveedores	1.550,00	1.400,00	1.550,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.550,00	1.550,00	1.500,00	1.550,00	1.500,00	1.550,00	18.250,00	
Proveedores de Inmovilizado	1.500.000,00													1.500.000,00
Sueldos y Salarios	16.862,00	16.862,00	16.862,00	16.862,00	16.862,00	16.862,00	33.724,00	16.862,00	16.862,00	33.724,00	16.862,00	33.724,00	252.930,00	
Gedundad Cocal		10.061,00	10.061,00	10.061,00	10.061,00	10.061,00	10.061,00	10.061,00	10.061,00	10.061,00	10.061,00	10.061,00	110.671,00	
IRPF				7.947,00			7.947,00			10.596,00			26.490,00	
Otros Inbuitos						12.000,00							12.000,00	
Publicidad	25.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	36.000,00	
Servicios de profesionales indep	8.856,00	8.852,00	9.799,00	9.996,00	11.343,00	11.407,00	10.158,00	12.892,00	10.966,00	10.522,00	9.531,00	9.070,00	123.986,00	
Primas de seguros	2.000,00												2.000,00	
Arrendamientos y cánones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Jurídicos	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	2.400,00	
Suministros	6.022,00	6.017,00	6.952,00	7.112,00	8.169,00	8.221,00	7.238,00	9.397,00	7.874,00	7.524,00	6.696,00	6.233,00	87.447,00	
Comunicaciones	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00	3.600,00	
Servicios bancarios y similares	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	1.200,00	
Reparaciones y conservación	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	36.000,00	
Materia de oficina	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	1.200,00	
Relaciones Públicas	1.237,00	1.235,00	1.660,00	1.733,00	2.213,00	2.217,00	1.790,00	2.767,00	2.079,00	1.920,00	1.544,00	1.334,00	21.749,00	
Otros servicios	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	12.000,00	
Cuota préstamo													0,00	
IVA soportado	744.956,65	4.872,84	5.397,56	5.468,61	6.084,75	6.109,65	5.551,56	6.782,16	5.904,99	5.715,36	5.243,91	5.018,69	807.078,72	
Pago liquidación IVA		0,00					0,00						0,00	
<b>Total pagos</b>	<b>4.309.623,65</b>	<b>53.599,84</b>	<b>56.415,56</b>	<b>64.879,61</b>	<b>60.432,75</b>	<b>72.591,65</b>	<b>82.169,56</b>	<b>64.451,16</b>	<b>59.446,99</b>	<b>85.762,36</b>	<b>55.637,91</b>	<b>71.140,69</b>	<b>5.036.151,72</b>	
<b>SALDO FINAL</b>	<b>-57.722,35</b>	<b>16.041,16</b>	<b>35.172,05</b>	<b>30.056,99</b>	<b>58.739,05</b>	<b>14.056,45</b>	<b>-10.911,56</b>	<b>40.965,14</b>	<b>21.691,21</b>	<b>18.779,44</b>	<b>29.859,59</b>	<b>4.142,21</b>	<b>200.819,38</b>	

  
 25 MAY 2017  
 al particular... 3º  
 EL SECRETARIO GENERAL

  
 21 AGO 2017  
 al particular... 3º  
 EL SECRETARIO GENERAL

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

AÑO	Nº	N1	N2	
Concepto	TOTAL			
Saldo Inicial	200.819,38	461.190,45	732.276,29	1.0
<b>COBROS</b>	<b>5.236.971,10</b>	<b>397.179,60</b>	<b>1.159.129,40</b>	<b>1.2</b>
Cobros clientes / ventas	940.901,00	995.636,00	1.051.954,00	1.1
Subvenciones	0,00	0,00	0,00	
Capital/Recursos propios	3.500.000,00	0,00	0,00	
Préstamos	700.000,00	-700.000,00	0,00	
Otra financiación	0,00	0,00	0,00	
IVA repercutido	96.070,10	101.543,60	107.175,40	1
<b>Total cobros</b>	<b>5.236.971,10</b>	<b>397.179,60</b>	<b>1.159.129,40</b>	<b>1.2</b>
<b>PAGOS</b>	<b>5.036.151,72</b>	<b>136.808,53</b>	<b>888.043,56</b>	<b>9</b>
Fianza	0,00	0,00	0,00	
Pagos a proveedores	18.250,00	18.615,00	18.980,00	
Proveedores de Inmovilizado	3.500.000,00	0,00	0,00	
Sueldos y Salarios	252.930,00	257.988,60	263.148,37	2
Seguridad Social	110.671,00	122.945,42	125.404,33	1
IRPF	26.490,00	40.264,80	41.070,10	
Otros tributos	12.000,00	12.000,00	12.000,00	
Publicidad	36.000,00	12.000,00	12.000,00	
Servicios de profesionales indep.	123.386,00	126.208,00	129.047,00	1
Primas de seguros	2.000,00	2.000,00	2.000,00	
Arrendamientos y cánones	0,00	0,00	0,00	
Jurídicos	2.400,00	2.400,00	2.400,00	
Suministros	87.447,00	89.133,00	90.820,00	
Comunicaciones	3.600,00	3.600,00	3.600,00	
Servicios bancarios y similares	1.200,00	1.200,00	1.200,00	
Reparaciones y conservación	36.000,00	39.000,00	42.000,00	
Material de oficina	1.200,00	1.200,00	1.200,00	
Relaciones Públicas	21.749,00	22.515,00	23.282,00	
Otros servicios	12.000,00	12.000,00	12.000,00	
Cuota préstamo	0,00	11.478,00	20.807,00	
IVA soportado	807.078,72	68.852,91	70.671,09	
Pago liquidación IVA	0,00	-687.977,20	35.393,67	
<b>Total pagos</b>	<b>5.036.151,72</b>	<b>136.808,53</b>	<b>888.043,56</b>	<b>9</b>
<b>SALDO FINAL</b>	<b>200.819,38</b>	<b>461.190,45</b>	<b>732.276,29</b>	<b>1.0</b>



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

**10.3. BALANCE**

A continuación adjuntamos Balance de Situación de cinco años, distinguiendo ACTIVO y PATRIMONIO NETO y PASIVO.

	2017	2016	2015	2014	2013
<b>I. Inmovilizado Intangible</b>	<b>0,00 €</b>				
1. Identificación					
2. Contratos					
3. Brevetes, licencias de explotación y similares					
4. Planos de explotación					
5. Registros informáticos					
6. Otros inmovilizados intangibles					
<b>II. Inmovilizado material</b>	<b>4.207.099,50 €</b>	<b>4.275.399,16 €</b>	<b>4.163.990,74 €</b>	<b>4.051.080,32 €</b>	<b>3.939.297,90 €</b>
1. Terrenos	7.000.000,00 €	7.000.000,00 €	7.000.000,00 €	7.000.000,00 €	7.000.000,00 €
2. Instalaciones técnicas y otros inmovilizados materiales	3.500.000,00 €	3.500.000,00 €	3.500.000,00 €	3.500.000,00 €	3.500.000,00 €
2.1 Instalaciones	228.100,00 €	228.100,00 €	228.100,00 €	228.100,00 €	228.100,00 €
2.2 Mobiliario	358.700,00 €	358.700,00 €	358.700,00 €	358.700,00 €	358.700,00 €
2.3 Equipo	181.500,00 €	181.500,00 €	181.500,00 €	181.500,00 €	181.500,00 €
2.4 Mobiliario	861.000,00 €	861.000,00 €	861.000,00 €	861.000,00 €	861.000,00 €
2.5 Equipamiento informático	33.000,00 €	33.000,00 €	33.000,00 €	33.000,00 €	33.000,00 €
2.6 Otros	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €
3. Acortamientos de valor	112.600,42 €	124.600,94 €	336.000,26 €	448.000,88 €	560.000,10 €
<b>III. Inversiones inmobiliarias</b>	<b>0,00 €</b>				
<b>IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>0,00 €</b>				
1. Instrumentos de patrimonio					
2. Créditos a empresas					
3. Valores representativos de deuda					
4. Derivados					
5. Otros activos financieros					
<b>V. Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>0,00 €</b>				
1. Instrumentos de patrimonio					
2. Créditos a bancos					
3. Valores representativos de deuda					
4. Derivados					
5. Otros activos financieros	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>VI. Activos por impuesto diferido</b>	<b>0,00 €</b>				
<b>I. Activos no corrientes mantenidos para la venta</b>	<b>0,00 €</b>				
<b>II. Existencias</b>	<b>0,00 €</b>				
1. Generales					
2. Materias primas y otros aprovisionamientos					
3. Producto en curso					
4. Productos terminados					
5. Subproductos, residuos y materiales recuperables					
6. Activo por impuesto diferido					
<b>III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>711.008,62 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios					
2. Clientes empresas del grupo y asociadas					
3. Deudores varios					
4. Personal					
5. Activo por impuesto corriente					
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	711.008,62 €				
7. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos					
<b>IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>0,00 €</b>				
1. Instrumentos de patrimonio					
2. Créditos a empresas					
3. Valores representativos de deuda					
4. Derivados					
5. Otros activos financieros					
<b>V. Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>0,00 €</b>				
1. Instrumentos de patrimonio					
2. Créditos a empresas					
3. Valores representativos de deuda					
4. Derivados					
5. Otros activos financieros					
<b>VI. Perindificaciones a corto plazo</b>	<b>0,00 €</b>				
<b>VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>300.019,30 €</b>	<b>461.190,45 €</b>	<b>732.276,29 €</b>	<b>1.020.642,72 €</b>	<b>1.341.195,17 €</b>
1. Efectivo	300.019,30 €	461.190,45 €	732.276,29 €	1.020.642,72 €	1.341.195,17 €
2. Otros activos líquidos equivalentes					
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b>	<b>5.299.827,80 €</b>	<b>4.737.199,61 €</b>	<b>4.896.275,03 €</b>	<b>5.072.641,04 €</b>	<b>5.281.193,07 €</b>



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

	2016	2017	2018	2019	2020
<b>A-1) Fondos Propios</b>	<b>4.565.041,00 €</b>	<b>4.682.948,00 €</b>	<b>4.816.675,00 €</b>	<b>4.981.146,00 €</b>	<b>5.177.405,00 €</b>
I) Capital	4.500.000,00 €	4.500.000,00 €	4.500.000,00 €	4.500.000,00 €	4.500.000,00 €
1) Cartera constituida					
2) Cartera constituida					
II) Reservas de evaluación					
3) Reservas:	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.000 €
1) Cartera constituida					
2) Cartera constituida					
IV) (Acciones y participaciones en patrimonio propias)					
V) Resultados de ejercicios anteriores	0,00 €	85.948,00 €	162.495,00 €	316.975,00 €	381.340,00 €
1) Remanente		85.948,00 €	162.495,00 €	316.975,00 €	381.340,00 €
2) (Resultados negativos ejercicios anteriores)					
VI) Otras aportaciones de socios					
VII) Resultado del ejercicio	65.041,00 €	111.999,00 €	133.779,00 €	164.471,00 €	196.259,00 €
VIII) (Dividendo a cuenta)					
IX) Otros instrumentos de patrimonio neto					
<b>A-2) Ajustes por cambios de valor</b>	<b>0,00 €</b>				
I) Activos financieros disponibles para la venta					
II) Operaciones de cobertura					
III) Otros					
<b>A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos</b>					
I) Provisones a largo plazo	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
1) Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal					
2) Acciones y participaciones					
3) Provisones por reestructuración					
4) Otras provisiones					
II) Deudas a largo plazo	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
1) Obligaciones y otros valores negociables					
2) Deudas con entidades de crédito					
3) Acreedores por arrendamiento financiero					
4) Derivados					
5) Otros pasivos financieros					
III) Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo					
IV) Pasivos por impuesto diferido					
V) Periodificaciones a largo plazo					
I) Patrimonio neto disponible para la venta					
II) Provisiones a corto plazo					
III) Deudas a corto plazo	700.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
1) Obligaciones y otros valores negociables					
2) Deudas con entidades de crédito	700.000,00 €				
3) Acreedores por arrendamiento financiero					
4) Derivados					
5) Otros pasivos financieros					
IV) Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo					
V) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	31.706,50 €	54.218,61 €	79.600,02 €	91.495,04 €	103.788,07 €
1) Proveedores					
2) Proveedores, empresas del grupo y asociadas					
3) Acreedores varios					
4) Personal (remuneraciones ptes de pago)					
5) Pasivos por impuesto corriente					
6) Otras deudas con las Administraciones Públicas					
6) I) P. Arrendamiento IVA	0,00 €	9.665,80 €	10.776,64 €	11.980,54 €	13.131,44 €
6) II) P. Arrendamiento por impuesto de Sociedades	11.471,00 €	38.507,00 €	34.576,10 €	54.624,00 €	65.420,00 €
6) III) P. Arrendamiento por ITP	13.240,50 €	12.500,00 €	13.700,00 €	14.955,50 €	15.240,00 €
6) IV) Crg. Seguridad Social acreedores	30.000,00 €	36.145,81 €	31.600,00 €	34.000,00 €	33.000,00 €
7) Anticipo de nóminas					
VI) Periodificaciones a corto plazo					
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)</b>	<b>5.299.927,58 €</b>	<b>4.737.109,61 €</b>	<b>4.998.275,02 €</b>	<b>5.072.641,04 €</b>	<b>5.281.193,07 €</b>

  
 Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera  
 el día 21 de AGO 2017  
 al Sr. Secretario General  
  
 EL SECRETARIO GENERAL

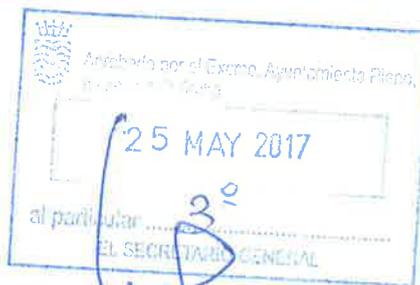
  
 Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera  
 el día 25 de MAY 2017  
 al Sr. Secretario General  
  
 EL SECRETARIO GENERAL

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

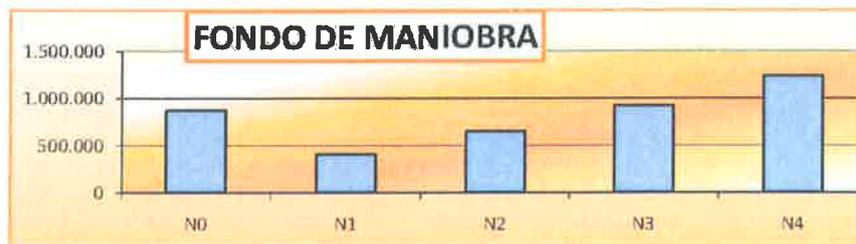
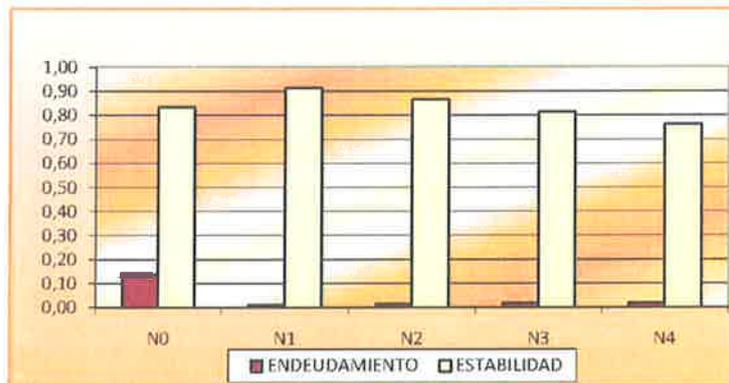
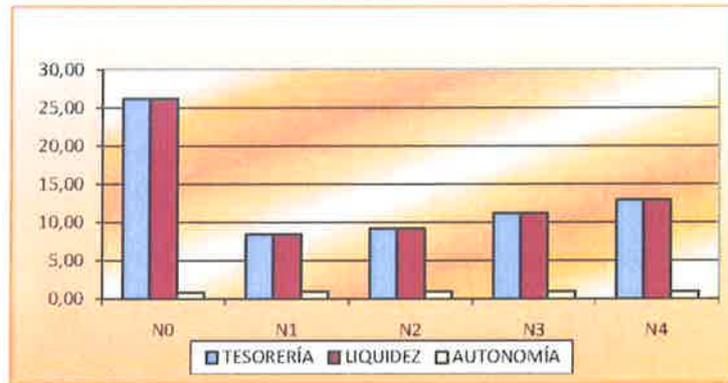
**10.4. CUENTA DE RESULTADOS**

La cuenta de pérdidas y ganancias durante los cinco años quedaria de la siguiente manera:

Nº CTA PGC	PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Ejercicio N0	Ejercicio N1	Ejercicio N2	Ejercicio N3	Ejercicio N4
	<b>1. Importe neto de la cifra de negocios</b>	922.901,00	977.636,00	1.033.954,00	1.091.855,00	1.151.338,00
	<b>2. Variación de existencias de PT y en curso de fabricación</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>3. Trabajos realizados por la empresa para su activo</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>4. Aprovisionamientos</b>					
	<b>5. Otros ingresos de explotación</b>	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00
	<b>6. Gastos de personal</b>	-413.400,00	-421.668,00	-430.101,00	-438.703,00	-447.477,00
	<b>7. Otros gastos de explotación</b>	-338.902,00	-323.257,00	-331.548,00	-339.856,00	-348.181,00
	<b>8. Amortización del inmovilizado</b>	-112.000,00	-112.000,00	-112.000,00	-112.000,00	-112.000,00
	<b>9. Imputación de subvenciones de inmov. no financiero y otras</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>10. Excesos de provisiones</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>12 Otros resultados</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12)</b>	<b>76.519,00</b>	<b>138.711,00</b>	<b>178.305,00</b>	<b>219.296,00</b>	<b>261.680,00</b>
	<b>13. Ingresos financieros</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	a) imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	b) Otros ingresos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>14. Gastos financieros</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>15. Variación de valor razonable en instrumentos financieros</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>16. Diferencias de cambio</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>17 Deterioro y rtdo. por enajenaciones de instrumentos fros.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>18. Otros ingresos y gastos de carácter financiero</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	a) Incorporación al activo de gastos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	c) Resto de ingresos y gastos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>B) RESULTADO FINANCIERO (13 + 14 + 15 + 16 + 17 + 18)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)</b>	<b>76.519,00</b>	<b>138.711,00</b>	<b>178.305,00</b>	<b>219.296,00</b>	<b>261.680,00</b>
	<b>19. Impuestos sobre beneficios</b>	<b>-11.478,00</b>	<b>-20.807,00</b>	<b>-44.576,00</b>	<b>-54.824,00</b>	<b>-65.419,75</b>
	<b>D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 19)</b>	<b>65.041,00</b>	<b>117.904,00</b>	<b>133.729,00</b>	<b>164.472,00</b>	<b>196.260,25</b>

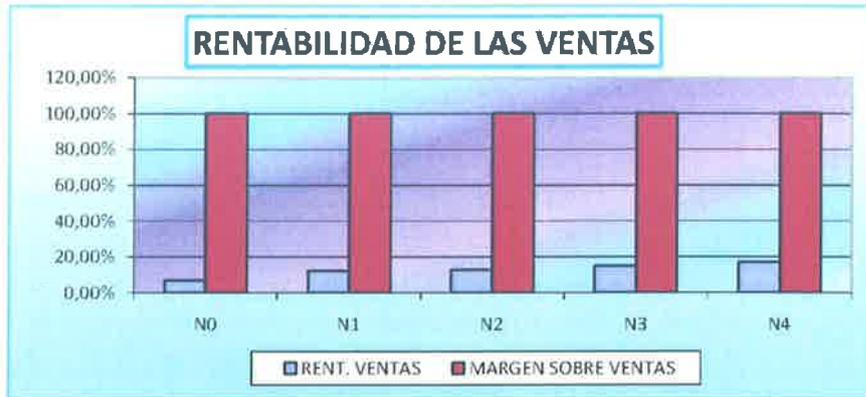


**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS  
DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA EN EL INMUEBLE DE CALLE TORNERÍA Nº 22.**



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

- RENTABILIDAD



- OPERATIVOS



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno,  
en sesión de fecha  
**21 AGO 2017**  
al particular...  
EL SECRETARIO GENERAL

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno,  
en sesión de fecha  
**25 MAY 2017**  
al particular...  
EL SECRETARIO GENERAL

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



**DESCOMPOSICION DE LA RENTABILIDAD**

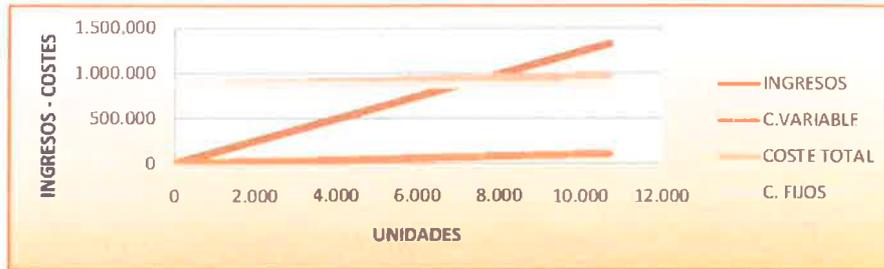
FORMULAS	PERIODOS				
	N0	N1	N2	N3	N4
VENTAS ACTIVO	0,18	0,21	0,21	0,22	0,22
	X	X	X	X	X
BAIL VENTAS	0,08	0,14	0,17	0,20	0,22
	X	X	X	X	X
$\frac{\text{ACTIVO}}{\text{C PROPIOS}} \times \frac{\text{BAIL}}{\text{BAIL}}$	1,16	1,01	1,02	1,02	1,02
	X	X	X	X	X
$\frac{\text{B}^\circ \text{ NETO}}{\text{BAIL}}$	0,85	0,85	0,75	0,75	0,75
	=	=	=	=	=
$\frac{\text{R}^\circ \text{ NETO}}{\text{C PROPIOS}}$	0,01	0,03	0,03	0,03	0,04
	=	=	=	=	=
$\frac{\text{B}^\circ \text{ NETO} \times 100}{\text{C PROPIOS}}$	1,42%	2,52%	2,78%	3,30%	3,79%

10.5.2 Punto de equilibrio

Año 1

INGRESOS EN EUROS	COSTES FIJOS	COSTES VARIABLES	COSTES TOTALES	COSTES MEDIOS POR EURO	INGRESOS	BENEFICIOS
0,00	849.922,00	0,00	849.922,00		0,00	-849.922,00
92.572,52	849.922,00	7.580,32	857.502,32	9,26	92.572,52	-764.929,80
185.145,03	849.922,00	15.160,63	865.082,63	4,67	185.145,03	-679.937,60
277.717,55	849.922,00	22.740,95	872.662,95	3,14	277.717,55	-594.945,40
370.290,06	849.922,00	30.321,26	880.243,26	2,38	370.290,06	-509.953,20
462.862,58	849.922,00	37.901,58	887.823,58	1,92	462.862,58	-424.961,00
555.435,09	849.922,00	45.481,89	895.403,89	1,61	555.435,09	-339.968,80
648.007,61	849.922,00	53.062,21	902.984,21	1,39	648.007,61	-254.976,60
740.580,12	849.922,00	60.642,52	910.564,52	1,23	740.580,12	-169.984,40
833.152,64	849.922,00	68.222,84	918.144,84	1,10	833.152,64	-84.992,20
<b>925.725,16</b>	<b>849.922,00</b>	<b>75.803,16</b>	<b>925.725,16</b>	<b>1,00</b>	<b>925.725,16</b>	<b>0,00</b>
1.018.297,67	849.922,00	83.383,47	933.305,47	0,92	1.018.297,67	84.992,20
1.110.870,18	849.922,00	90.963,78	940.885,78	0,85	1.110.870,18	169.984,40
1.203.442,70	849.922,00	98.544,10	948.466,10	0,79	1.203.442,70	254.976,60
1.296.015,21	849.922,00	106.124,41	956.046,41	0,74	1.296.015,21	339.968,80

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



Ayuntamiento de Jerez de la Frontera  
25 MAY 2017  
al particular 3º  
EL SECRETARIO GENERAL

Ayuntamiento de Jerez de la Frontera  
21 AGO 2017  
al particular 3º  
EL SECRETARIO GENERAL