



**Ayuntamiento de Jerez**  
Urbanismo



9R2ZP241V2U0GU1

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

Aprobado por el Excmo.  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
Ordinaria de fecha 24 de  
noviembre de 2022, al  
particular 6º del Orden del  
Día.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de  
Secretaría General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**

Justificante 01/12/2022



# **MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA RELATIVAS A LAS PRESCRIPCIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO**

**Noviembre 2022  
PLANEAMIENTO**



9R2ZP241V2U0GU1

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

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento Pleno Extraordinario de fecha 24 de noviembre de 2022, al particular 6º del Orden del Día.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de  
Secretaría General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 01/12/2022



## INDICE

1. RESUMEN EJECUTIVO.....	2
2. INTRODUCCIÓN.....	6
3. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.....	10
3.1. ANTECEDENTES.....	10
3.2. SITUACIÓN ACTUAL Y PROBLEMAS DETECTADOS.....	11
3.3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.....	15
3.4. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.....	15
3.5. PLANOS DE INFORMACIÓN.....	16
3.6. AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.....	16
3.6.1.- Evaluación Ambiental Estratégica.....	16
3.6.2.- Evaluación de Impacto en la Salud.....	17
3.6.3.- Afección Patrimonio Histórico.....	18
3.6.4.- Afección Servidumbres Aeronáuticas.....	18
4. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.....	19
5. MEMORIA DE ORDENACIÓN.....	21
5.1. CARÁCTER DE LA INNOVACIÓN.....	21
5.2. OBJETIVOS DE LA INNOVACIÓN.....	23
5.3. JUSTIFICACIÓN Y OPORTUNIDAD DE LA INNOVACIÓN.....	24
5.4. CONTENIDO DE LA INNOVACIÓN.....	25
5.5. CONTENIDO SUSTANTIVO DE LA MODIFICACIÓN.....	28
5.5.1.- MODIFICACIÓN del Título IX "Normas generales de protección del medio urbano y natural".....	28
5.4.2. - MODIFICACIÓN del Título X "Normas particulares del Suelo Urbano".....	53
6. MEMORIA ECONÓMICA.....	65
7. ANEXOS (CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN).....	66

## 1. RESUMEN EJECUTIVO



9R2ZP241V2U0GU1  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo.  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
Ordinaria de fecha 24 de  
noviembre de 2022, a  
particular 6º del Orden del  
Día.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de  
Secretaría General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 01/12/2022



El grado de ejecución del PGOU vigente se ha visto influenciado muy negativamente por la situación económica derivada de la crisis financiera e inmobiliaria en la que nos hemos visto inmersos desde el año 2.007. Este hecho, ligado a la pérdida del valor residencial de los centros históricos, ha determinado la necesidad urgente de mirar hacia el interior de la propia ciudad.

Este Ayuntamiento, enfatizando su papel en la defensa y protección del Patrimonio Histórico Artístico de su Ciudad a través del planeamiento urbanístico, encuadrándose en un contexto económico y social, en el que aumenta el número de solicitudes de licencias para la rehabilitación de viviendas, así como las adjudicaciones de inmuebles en los procedimientos de ventas forzosas (fincas incluidas en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas), ha aprovechado estas circunstancias y ha considerado oportuno seguir con una estrategia que supondrá efectos en la regeneración urbana del centro histórico, y singularmente en la conservación de nuestro patrimonio arquitectónico.

El Pleno municipal aprobó el 29 de octubre de 2020 la formulación, es decir, la encomienda para el inicio de los trabajos de Revisión Parcial del Catálogo de las fincas protegidas con los Grados 2 y 3 (Interés Genérico y Conservación Arquitectónica) del Plan General de Ordenación Urbana de Jerez de la Frontera.

Durante la realización de los trabajos, se detectaron las dificultades que representaba la revisión del Catálogo, por el gran volumen de los datos, (ya que nuestro centro histórico cuenta con un total de 3.325 fincas, de las cuales 1.721 están protegidas en uno u otro nivel), ya que dicha revisión para que resultase útil debería implicar estudio pormenorizado de cada finca. Es por ello que se consideró que una alternativa más eficaz sería una modificación del instrumento del planeamiento general que posibilite ahondar en el conocimiento de cada finca para incidir así de forma eficaz a la hora de intervenir en el patrimonio edificado protegido del Conjunto Histórico-Artístico, sin que ello signifique modificar los niveles de la catalogación, y con el objetivo irrenunciable de recuperar el centro histórico atrayendo nueva población al centro y revirtiendo la imagen que lleva aparejada de manera secular de degradación de espacios y de abandono de edificaciones.

También, a lo largo de todos estos años de vigencia del PGOU, se han ido poniendo de manifiesto algunas necesidades de ajustes de la normativa urbanística de dicho plan, con el objeto de aclarar conceptos generales, concretar algunas determinaciones para la conservación de los valores patrimoniales, adaptar la norma vigente a los cambios legislativos producidos, compatibilizar elementos constructivos novedosos con la protección del patrimonio, establecer una mayor regulación sobre energía renovable y fijar o concretar criterios sobre cuestiones estéticas y de diseño.

Estas necesidades mencionadas dificultan las posibilidades de una buena intervención en el centro histórico y provocan incertidumbre a la hora de acometer una rehabilitación, siendo complicado atraer a nueva población, por existir una mala imagen global de la zona, relacionada con una degradación física y de despoblamiento, encontrándonos un parque residencial en mal estado de conservación.

A tal efecto y tras la mencionada formulación, desde este Ayuntamiento se iniciaron los trámites para llevar a cabo una innovación del planeamiento urbanístico que incidiera en el patrimonio arquitectónico de forma eficaz, y como acto preparatorio, se llevó a cabo la consulta pública previa para la tramitación del Documento de Modificación de las Normas Urbanísticas del PGOU de Jerez de la Frontera para la actualización de las prescripciones de protección del Patrimonio

# Ayuntamiento de Jerez

Arquitectónico, por Resolución de Alcaldía de fecha 20 de enero de 2022, publicándose el acuerdo relativo a la consulta pública en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento, así como en la página web y portal de transparencia municipal ubicado en la sede electrónica del Ayuntamiento de Jerez y, una vez finalizado el plazo, se continúa con el procedimiento para la tramitación y se redacta el presente Documento.



9R2ZP241V2U0GU1  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de fecha 24 de noviembre de 2022, al particular 6º del Orden del Día.

Cecilia García González  
Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA  
Justificante 01/12/2022



Nuestro PGOU determina en el capítulo sexto "*Normas de Protección del Patrimonio Arquitectónico*" del Título IX "*Protección del Medio Urbano y Natural*", una serie de especificaciones encaminadas a garantizar la protección del patrimonio arquitectónico a través de condiciones comunes, el establecimiento de unos niveles de protección y las especificaciones que la intervención sobre los elementos catalogados.

Por otro lado, las Normas Urbanísticas del PGOU, en su capítulo tercero "*Zonas de Ordenanza en Suelo Urbano*" de su Título X relativo a las "*Normas particulares del suelo urbano*", define la denominada Zona de Ordenanzas A "*Conjunto Histórico Artístico*", en la que se marcan una serie de determinaciones para las actuaciones en el centro histórico, tanto para edificaciones catalogadas como para la obra de nueva planta.

El PGOU, además de las Normas Urbanísticas, incorpora el Catálogo, que contiene una relación detallada y la identificación de los bienes protegidos inventariadas mediante las fichas de catálogo, contemplándose, entre otras cuestiones patrimoniales, el nivel de protección asignado en función de los valores a proteger, la intervención admitida y las prescripciones de catalogación e intervención.

La Modificación, encuadrada como una medida estratégica de regeneración urbana, de recuperar espacios degradados y fincas abandonadas, será de aplicación en todo el término municipal de Jerez, aunque concretamente en el Centro Histórico Artístico, y en los edificios catalogados fuera de él, teniendo por objeto impulsar la rehabilitación de las fincas catalogadas, garantizando en todo momento los principios fundamentales en materia de protección del patrimonio, facilitando la comprensión de la norma, y su interpretación, intentando evitar la discrecional y la generalidad. Se pretende concretar adecuadamente el régimen de intervención de las fincas, en aras de agilizar los trámites de las licencias urbanísticas.

La Modificación de las Normas Urbanísticas del PGOU consiste en la modificación de algunos artículos del capítulo VI del Título IX, así como otros de la Zona de Ordenanza A "Conjunto Histórico Artístico" incluidos en el Título X, siendo de aplicación en las intervenciones que se realizasen en el Conjunto Histórico Artístico, y en los bienes que estén protegidos fuera de él.

Estas modificaciones, en concreto, pretenden aclarar conceptos genéricos, adaptar a la nueva legislación urbanística, establecer determinaciones y criterios en la intervención de las edificaciones, así como en las prescripciones estéticas y de diseño, para garantizar la conservación del patrimonio logrando a su vez una mayor calidad de vida, todo ello con el objeto de conseguir una puesta en valor de nuestro patrimonio, no considerándose necesaria acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas, según establece el art. 78.2. la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

Los artículos que se modifican son los siguientes, respondiendo a los objetivos anteriores:

-Art. 9.6.4. "*Niveles de protección para el patrimonio arquitectónico*": Adaptación a la nueva legislación urbanística. Se incluyen los elementos discordantes para evitar imprecisiones y tener un conocimiento más exhaustivo de la finca.

-Art. 9.6.5 "*Condiciones de parcelación en edificios catalogados*": Clarificación y adaptación al art. 31 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, y al art. 3 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en los que se permiten las remodelaciones urbanas siempre y cuando suponga una mejora de sus relaciones con el

# Ayuntamiento de Jerez

entorno territorial y urbano o eviten los usos degradantes del bien protegido, contribuyendo en cualquier caso a la conservación general del carácter del Conjunto Histórico.

- Art. 9.6.6. "*Condiciones de usos y ordenación en edificios catalogados*": Aclaración respecto a los usos admisibles en la tipología G3 "Bodega Tradicional" en el centro histórico, al objeto de recuperar edificios para usos acordes con la vida actual, revitalizando aquellas bodegas en desusos y en estado de abandono.



9R2ZP241V2U0GU1  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión Ordinaria de fecha 14 de noviembre de 2022, al particular 6º del Orden del Día.

Cecilia García González  
Oficial Mayor en funciones de  
Secretaría General de Planeamiento

FIRMA ELECTRONICA  
Justificante 01/12/2022



- Art. 9.6.7. "*Situación de ruina en inmuebles protegidos*": se propone una redacción más clara y precisa, con la adaptación a la legislación vigente, y se incluye el supuesto de intervenciones de emergencias establecidos en el art. 24 de la 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

- Art. 9.6.8. "*Situación de fuera de ordenación y elementos discordantes*": Se incluye el punto 5

de art. 9.6.9. por cuestiones de orden en la lectura, y se incorporan otros elementos como estos para garantizar la protección y mejorar las intervenciones en el patrimonio.

- Art. 9.6.9. "*Deberes de conservación*": Se ha clarificado y adaptado a la nueva legislación urbanística. Se han incluido los supuestos recogidos en la legislación sectorial relativos a las demoliciones y a la paralización de obras del patrimonio arquitectónico. Se propone trasladar el punto 5 de la redacción actual, que hace referencia a los usos indebidos al art. 9.6.8, por considerarse más coherente.

- Art. 9.6.10. Nivel 1. "*Interés específico*", 9.6.11. Nivel 2. "*Interés Genérico*" y Art. 9.6.12. Nivel 2. "*Conservación Arquitectónica*": Potenciar y conservar el patrimonio mediante la petición de datos, al objeto de obtener más conocimiento del bien protegido.

- Art. 9.6.13. "*Conservación Cautelar*": Potenciar y conservar el valor patrimonial. Se concreta la petición de datos para mayor conocimiento de la finca de estudio y análisis.

- Art. 9.6.14. "*Intervención Singular*": Potenciar y conservar el valor patrimonial y establecer criterios de intervención.

- Art. 9.6.15. "*Área de Intervención*": Aclaración de conceptos.

- Art. 9.6.16. "*Ámbito de aplicación*": Potenciar y conservar el valor patrimonial.

- Art. 9.6.17. "*Estructura portante*": Aclaración de conceptos y potenciar y conservar el patrimonio.

- Art. 9.6.18. "*Características exteriores de la edificación*": Aclarar conceptos y establecer criterios. Dar respuesta a las necesidades actuales de modernización para la mejora de las condiciones de calidad de vida de sus habitantes.

- Art. 9.6.20. "*Sótanos*": Aclaración de conceptos, y eliminación de la referencia a la antigua ley urbanística.

- Art. 9.6.21. "*Instalaciones*": Adaptar las normas a la nueva normativa urbanística, así como establecer criterios de intervención, y también estéticos garantizando la aplicación del régimen de protección.

- Art. 9.6.28. "*Rehabilitación Bodeguera A*", 9.6.29. "*Rehabilitación Bodeguera B*" y 9.6.30. "*Rehabilitación Bodeguera C*": Aclaración respecto a los usos admisibles en la tipología G3 "Bodega Tradicional" en el centro histórico, al objeto de recuperar edificios para usos acordes con la vida actual, revitalizando aquellas bodegas en desusos y en estado de abandono.

# Ayuntamiento de Jerez

- Art. 9.6.33. "Conservación tipológica", 9.6.34. "Conservación tipológica con recuperación formal": Aclaraciones, eliminar conceptos genéricos a través de la actualización de la ficha catálogo, para potenciar y conservar los valores patrimoniales de forma más pormenorizada de cada una de las fincas.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de fecha 11 de noviembre de 2022, al particular 6º del Orden del Día.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de  
Secretaría General del Ayuntamiento

FIRMA ELECTRONICA  
Justificante 01/12/2022

- Art. 10.3.3. "Definición": Adaptación a la legislación sectorial de patrimonio histórico.

- Art. 10.3.6. "Vuelos, cornisas, recercados y elementos decorativos o adosados a fachada": Aclaraciones para eliminar imprecisiones, y regular sobre cuestiones estéticas que generaban falta de criterio.

- Art. 10.3.7. "Material de acabado": Aclaración sobre cuestión estética, en la que se da cabida a materiales novedosos con limitación, y dando primacía al órgano competente en materia de patrimonio histórico.

- Art. 10.3.8. "Carpinterías" y art. 10.3.9. "Toldos": Aclaraciones sobre cuestiones estéticas, dando primacía al órgano competente en materia de patrimonio histórico.

- Art. 10.3.11. "Instalaciones, contadores y cajas de registro": Mayor regulación de las instalaciones de energía renovables y de autoconsumo para garantizar la viabilidad ambiental y paisajista, y la protección del patrimonio con respecto a las necesidades actuales de acceso a esas fuentes de energía, velando por la preservación y puesta en valor del patrimonio histórico.

- Art. 10.3.13. "Publicidad y rotulación de locales", 10.3.14. "Color", 10.3.15. "Cubiertas": Aclaraciones sobre cuestiones estéticas, en aras de conseguir una mejor integración en el centro histórico.

- Art. 10.3.16. "Usos y Tipologías": Determinaciones para impulsar la regeneración urbana, teniendo en cuenta la integración en el patrimonio y el cumplimiento de la legislación urbanística.

Por otro lado, siguiendo siempre el principio de "conocer antes de intervenir", principio del que debe partir cualquier intervención sobre un bien protegido para su puesta en valor, se propone un nuevo procedimiento para las fincas catalogadas con los niveles de protección 2 y 3 (*nuevo art. 9.6.38. Anexo ficha de catálogo: Actualización de las prescripciones de protección*) que formaría parte de una nueva sección del capítulo VI del Título IX, para poder complementar la ficha de Catálogo mediante un Anexo a la misma, sin modificar el nivel de protección asignado. Se trata de evitar las prescripciones de forma genérica que dificultan precisamente las posibilidades de intervención en la finca, definiendo los valores patrimoniales con carácter pormenorizado de la finca objeto de estudio, y los elementos discordantes para su eliminación cuando supongan una degradación del propio bien, procurando por todos los medios su conservación, restauración y rehabilitación.

El anexo de la ficha catálogo recogerá aquellos elementos que, fruto de un estudio, se identificarán por conservar valores patrimoniales, contribuyendo, por tanto, a su mayor conocimiento, al incremento de la seguridad jurídica y mayor agilización en los trámites de licencias urbanísticas por haber conseguido definir y concretar las medidas de intervención para la puesta en valor del bien protegido, o si estuviera en mal estado, la revitalización del mismo.

En cualquier caso, se aclara que la Modificación que se propone no modificaría al Catálogo del PGOU, puesto que no afectaría al nivel de protección, no excluye ni incluye ningún elemento del listado del Catálogo del PGOU, tampoco hay cambios esenciales, ya que no afecta a las alturas ni al volumen de las edificaciones.



## 2. INTRODUCCIÓN



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de fecha 01 de noviembre de 2022, al particular 6º del Orden del Día.

Cecilia García González, Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA  
Justificante 01/12/2022



### Antecedentes de la protección del patrimonio en el planeamiento urbanístico:

Los antecedentes de la protección del patrimonio en la planificación urbanística de Jerez se sintetizan en los siguientes hitos:

Si remontamos al Plan de Ensanche de Fernando de la Cuadra de 1940, y posteriormente al "Proyecto Parcial de Ensanche de la Zona Norte", los resultados fundamentales fueron la consolidación de los márgenes del centro histórico, obviando, por supuesto, cualquier referencia o propuesta en él.

Si continuamos cronológicamente, el Plan General de Ordenación de 1955, asume este Proyecto Parcial de Ensanche y amplía el ámbito de estudio y propuesta a toda la ciudad con una vigencia breve, debido principalmente al cambio sobre el Régimen del Suelo de 21 de mayo de 1956, dando lugar a unas escasísimas realizaciones, sin incidencia alguna en el centro histórico y la protección patrimonial.

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

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

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

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

A partir de entonces y aunque la "esencia" de Jerez y su imagen residen en el centro histórico, este va quedando en gran medida solo como cartel publicitario, como territorio ligado al

# Ayuntamiento de Jerez

pintoresquismo y como destino de la población en determinados acontecimientos sociales, como la Semana Santa, la Navidad o la cabalgata de Reyes Magos.

El deseo de recuperación del centro histórico ante su progresiva degradación se encuentra entre los objetivos recurrentes de todas las corporaciones democráticas desde su reinstauración en 1979.

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

Anteriormente se redacta y aprueba en noviembre de 1984 el Plan General de Ordenación Urbana que se plantea en lo referente a este objetivo de conservación del Patrimonio Histórico-Artístico, asumiendo el "*plan especial de reforma interior del conjunto histórico artístico*" que, pese a recibir críticas en su momento de un excesivo conservacionismo, detuvo el proceso de destrucción sistemático que ponía en peligro muchas de las señas de identidad de la arquitectura tradicional.

La "catalogación" en dicho PGOU-84 se limitaba a un listado de fincas divididas en tres categorías según su importancia patrimonial y en las que en normativa urbanística se marcaban de manera genérica los valores a proteger y las intervenciones admitidas.

Se planteaba entonces una estrategia de conservación y recuperación del centro histórico, con unos objetivos muy concretos que podríamos suscribir plenamente hoy:

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

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

- Conocimiento exhaustivo de la evolución histórica, la trama morfológica, las características tipológicas de la edificación, la problemática social y el estado de conservación del conjunto.
- Investigación y documentación sobre el patrimonio edificado fuera del conjunto histórico, que posibilite su conocimiento, protección y recuperación.
- Protección-catalogación del espacio público singular y el patrimonio edificado tanto en el conjunto histórico como fuera de él, atendiendo a sus valores objetivos y singulares.



# Ayuntamiento de Jerez

- Delimitación de zonas concretas de actuación integral (unidades de ejecución) que signifiquen la transformación del tejido residencial con la aparición de nuevas viviendas adecuadas a los requerimientos de calidad actuales.
- Mejora integral de la urbanización, de las calles, las plazas y espacios públicos.



9R2ZP241V2U0GU1  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de fecha 14 de noviembre de 2022, al particular 6º del OHS de 1978.

Cecilia García González  
Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 01/12/2022



Continuando con el análisis de los diferentes planes urbanísticos en cuanto a la estrategia de **catalogación del planeamiento general**, en el PGMO-95 se procuró que fuera coherente con principios expuestos con anterioridad, y se añadió a las medidas propuestas para potenciar la intervención en el Conjunto Histórico.

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

## Bodegas.

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

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

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

El planeamiento urbanístico vigente, desde su inicio recogió la protección del patrimonio histórico como uno de sus objetivos fundamentales.

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

En la memoria justificativa del Plan General vigente se recoge respecto a los criterios de actuación lo siguiente:

*"El Centro Histórico es un asentamiento humano vivo, fuertemente condicionado por una estructura física proveniente del pasado, donde se encuentra grabada la memoria histórica del pueblo de Jerez.*

*En esta zona de la ciudad es necesario hacer compatible la modernización y recalificación de la trama urbana y la mejora de las condiciones de vida de sus habitantes con la conservación de los elementos patrimoniales heredados del pasado, que debemos proteger adecuadamente para que puedan ser heredados y disfrutados por las generaciones futuras.*

*A tal fin es necesario, en primer lugar, identificar los elementos que deben ser protegidos y determinar las condiciones de su protección. De esta manera quedará liberada la parte*

# Ayuntamiento de Jerez

*de la trama que puede ser reestructurada y modernizada de una forma más intensa pero siempre con un respeto absoluto a su entorno.*

*Se mantiene vigente la estrategia de protección-intervención que se planteó en el Plan General de 1995 y que ha dado resultados más que satisfactorios al evitar la muerte y fosilización del tejido urbano. Existe pues una clara línea de continuidad en la estrategia de conservación de nuestro patrimonio histórico entre el Plan General vigente hasta la fecha y el nuevo que aquí se presenta."*



9R2ZP241V2U0GU1

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

Aprobado por el Excmo.  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
Ordinaria de fecha 24 de  
noviembre de 2022, al  
particular 6º del Orden del  
Día.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de  
Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 01/12/2022



## 3. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO



### 1. ANTECEDENTES

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de fecha 24 de noviembre de 2022, en particular 6º del Orden del Día.

Cecilia García González  
Oficial Mayor en funciones  
Secretaría General de Planeamiento

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 01/12/2022



Desde la Delegación de Urbanismo de este Excmo. Ayuntamiento se impulsaron los trabajos relativos al Documento de Revisión Parcial del Catálogo de fincas catalogadas con los niveles de Protección 2 y 3 (Interés Genérico y Conservación Arquitectónica) del Documento de Revisión - Aprobación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, aprobado por Resolución de 17 de abril de 2009, adoptada por el Excmo. Sr. Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio (publicada en el BOJA núm. 127, de 2 de julio de 2009), aprobándose su formulación por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión Ordinaria celebrada el día 29 de octubre de 2020, si bien, y dada la dificultad puesta de manifiesto para conseguir unas determinaciones ajustadas de forma concreta e inequívoca a los valores a proteger en cada una de las 1685 fincas catalogadas con los niveles 2 y 3, se consideró que lo óptimo sería llevar a efecto una innovación del instrumento del planeamiento que incidiera de forma eficaz a la hora de intervenir en el patrimonio edificado del Conjunto Histórico- Artístico, sin modificar el nivel de protección establecido en el Catálogo.

Ello, unido a la necesidad de aclarar conceptos que, en la redacción actual permanecen difusos e interpretables en las condiciones particulares de las Normas Urbanísticas de la Zona de Ordenanzas "A" - Conjunto Histórico-Artístico, como rectificar algunas cuestiones estéticas especificadas en dichas Normas, redefiniendo determinaciones a la luz de las cuestiones en cuanto al binomio conservación-intervención, ha provocado la necesidad de acometer los trabajos que impulsen y ejecuten el oportuno procedimiento para la elaboración de un documento de Modificación de las Normas Urbanísticas del PGOU de Jerez de la Frontera, en concreto las contenidas en el título IX (Normas Generales de Protección del Medio Urbano y Natural), y en el título X (Normas Particulares del Suelo urbano).

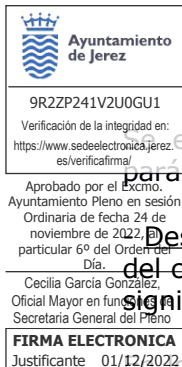
La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del Territorio de Andalucía, regula en su artículo 76 las consultas, como acto preparatorio del procedimiento de tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística.

Así, desde la Delegación de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera se impulsó la **consulta pública previa** para la tramitación del Documento de Modificación de las Normas Urbanísticas del PGOU de Jerez de la Frontera para la actualización de las prescripciones de protección del Patrimonio Arquitectónico, que cuenta con el objeto, alcance, ámbito de aplicación, y justificación de la necesidad y oportunidad de conformidad con lo dispuesto en el citado artículo 76 de la ley de impulso para sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

A tal efecto, como acto preparatorio, se llevó a cabo la consulta pública previa por Resolución de Alcaldía de fecha 20 de enero de 2022, se publicó el acuerdo relativo a la consulta pública en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento, así como en la página web y portal de transparencia municipal ubicado en la sede electrónica del Ayuntamiento de Jerez, y una vez finalizado el plazo se continúa con el procedimiento para la tramitación de acuerdo al artículo 78 de la ley autonómica 7/2021, de 1 de diciembre, y se redacta el presente documento conforme al contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística definido en el artículo 62 de la ley 7/2021, de 1 de diciembre.

## 3.2. SITUACIÓN ACTUAL Y PROBLEMAS DETECTADOS

### Problemática global de nuestro Centro Histórico:



Expone la **problemática global** de nuestro centro histórico que se refleja en todos los parámetros indicadores de los estudios hasta ahora realizados.

**Despoblamiento y envejecimiento de la población del centro histórico:** Actualmente, la población del centro histórico asciende a **19.770 habitantes**, (un descenso del 28% en siete años), lo que significa una densidad de población de 9.885 habitantes por kilómetro cuadrado.

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

- En 1960 había 13813 Habitantes. Densidad: 25.799 Hab/km<sup>2</sup>
- En 1970 había 9783 Habitantes. Densidad: 18.272 Hab/km<sup>2</sup>
- En 2013 había 4914 Habitantes. Densidad: 9.178 Hab/km<sup>2</sup>
- En 2020 había 5031 Habitantes. Densidad: 9.396 Hab/km<sup>2</sup>

El envejecimiento de la población y el despoblamiento de la zona es un hecho evidente que se refleja, y que en efecto, el desequilibrio demográfico es uno de los factores sociales más significativos.

- **Degradación física del centro histórico:** Este problema viene aparejado con una degradación física del área. No es difícil deducir que una consecuencia inmediata y directa del aislamiento enunciado anteriormente, ha sido la degradación física de la zona. Además de la degradación física, sigue el despoblamiento y éste, a su vez, lleva aparejado el abandono de fincas y el aumento del proceso de degradación, por lo que hace su aparición el efecto bola de nieve, que va creciendo a medida que rueda de forma imparable.

Existe un parque residencial en el centro histórico que se encuentra en un deficiente estado de conservación, incluso edificaciones merecedores de ser declarados en situación legal de ruina urbanística. También hay un número representativo de fincas incluidas en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

De igual forma, los índices de habitabilidad de las viviendas son muy inferiores a la media nacional y del resto de la ciudad.

- **Baja actividad económica:** Ya la crisis del sector bodeguero y del sector agrícola, principales motores económicos de la ciudad en los últimos 150 años, tuvo un reflejo demoledor en los índices de paro de toda la población del municipio; de igual modo, se refleja en el conjunto histórico.

No obstante, es en la zona del casco antiguo donde el índice de paro alcanza tintes dramáticos y esto es consecuencia de la ausencia de oportunidades económicas que se dan en la zona. La ingente cantidad de cascos bodegueros que sembraban toda la zona se encuentran en su mayor parte abandonados. Las nuevas formas de producción, y en especial la distribución y el transporte, requieren la utilización de grandes vehículos que no tienen posibilidad de acceso a la zona, dada la dimensión del viario.

# Ayuntamiento de Jerez

El Centro Histórico se encuentra desabastecido de dotaciones comerciales fuera del núcleo principal en torno a la calle Larga. La falta de población, las dificultades de accesibilidad y la falta de seguridad ciudadana impiden una adecuada expansión de esta actividad por el conjunto de la



9R2ZP241V2U0GU1  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de fecha 11 de noviembre de 2022, al particular 6º del Orden del Día.

Cecilia García González  
Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 01/12/2022



zona. Debido a la crisis sanitaria ha repuntado notablemente la venta on line, y está cambiando por completo el escenario económico a nivel mundial, por las medidas de distanciamiento físico y restricciones de movilidad y tienen un enorme impacto en la actividad productiva y una importante repercusión sobre algunos sectores como el turismo o el comercio, esenciales para la economía de la ciudad.

**Aislamiento funcional:** Los distintos barrios que conforman el centro histórico de nuestra ciudad funcionan en algunos momentos como sectores compactos y, en cierto modo, aislados unos de otros, y todos a su vez con respecto al resto de la ciudad.

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

- **Déficit de equipamientos:** Aunque las distintas corporaciones municipales han efectuado un esfuerzo de reequipamiento de la zona, aún los déficits son considerables y existen amplias áreas con un equipamiento prácticamente nulo (Barrios de San Miguel y Santiago), presentando por tanto una carencia grande que incide en la escasa capacidad de atracción de población exógena que tiene el área, provocando un agravamiento en su aislamiento y una falta de atractivos para su repoblación.

- **Degradación medioambiental y falta de sostenibilidad en el desarrollo:** Cabe decir que la administración local se ha empeñado en intentar una y otra vez la recuperación del centro histórico, eso sí, a la vez que se propiciaba un espectacular crecimiento urbano periférico de ejecución más sencilla, más barata y, sobre todo, mucho más rentable, algo fundamental en una ciudad que ante la pérdida inexorable de su tejido industrial, se ha agarrado al sector de la construcción como casi único recurso de desarrollo económico.

- **Crecimiento periférico de ciudad:** Este crecimiento conlleva como una consecuencia el progresivo abandono residencial del centro histórico, y por supuesto provoca una dependencia absoluta del automóvil como elemento fundamental de la estructura urbana, así como un modelo de ciudad consumidor de recursos y energías, nada compatible con el que se ha llamado en definir como "desarrollo sostenible", y olvida fundamentalmente el centro histórico en su conjunto y conlleva una serie de problemas que se relacionan directamente con la "degradación medioambiental" y la falta de respeto hacia la mencionada "sostenibilidad".

Ante la problemática del centro histórico y su persistencia en el tiempo, nos encontramos con una zona complicada para atraer a una nueva población, por existir una mala imagen de la misma a nivel global de la ciudad que no se eliminaría sin resolver los puntos negativos descritos, debiendo revertir esa mala imagen a la que secularmente ha estado relacionada el centro histórico en su conjunto. Sin embargo, nuestro centro histórico es un gran contenedor de arquitectura valiosa, y artística, de espacios singulares, por lo que la regeneración del mismo sólo se podrá conseguir con una buena gestión de las intervenciones sobre el propio patrimonio histórico, impulsando la recuperación del uso de las edificaciones, eliminando solares y edificaciones abandonadas, todo ello con garantías de respeto a los valores catalogados y a la adecuada coexistencia con la nueva arquitectura.

## Problemática detectada en nuestro planeamiento urbanístico:

La Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, aprobado definitivamente por Resolución de 17 de abril de 2009 adoptada por el Excmo. Sr. Jefe de Vivienda y ordenación del territorio (publicada en BOJA número 127 de 2 de julio de 2009), define en el capítulo sexto "Normas de Protección del Patrimonio Arquitectónico" del denominado Título IX "Protección del Medio Urbano y Natural" de sus Normas Urbanísticas, una serie de especificaciones encaminadas a garantizar dicha protección a través de unas condiciones comunes, el establecimiento de unos niveles de protección y las especificaciones de la intervención sobre los elementos catalogados.

Así mismo, en el capítulo tercero (Zonas de Ordenanza en Suelo Urbano) de su Título X relativo a las normas particulares del suelo urbano, se define la denominada Zona de Ordenanzas A "Centro Histórico Artístico", en la que se marcan una serie de determinaciones para las actuaciones en la misma.

El PGOU incorpora el Catálogo, que completa las determinaciones del instrumento de ordenación urbanística relativas a la conservación, protección, puesta en valor y mejora de elementos del patrimonio histórico, cultural, urbanístico, arquitectónico, natural o paisajístico. A dichos efectos, los catálogos contendrán la relación detallada y la identificación precisa de los bienes o espacios que, justificadamente, hayan de ser objeto de protección.

El catálogo cuenta con la identificación de los elementos que deben ser protegidos y cada elemento tiene una ficha de catálogo en el que se contempla el nivel de protección establecido en función de los valores que se conservan y se deben proteger, las características arquitectónicas, análisis histórico descriptivo, bibliografía, se indican las afecciones de la legislación patrimonial, las determinaciones urbanísticas, en las que se detalla la intervención admitida, y por último, las prescripciones de catalogación e intervención.

Ejemplo de ficha de catálogo:

**CATÁLOGO DE ELEMENTOS EN EL CONJUNTO HISTÓRICO - ARTÍSTICO DE JEREZ DE LA FRONTERA**

**EL PLAN**  
Urbanístico de Jerez de la Frontera

**IDENTIFICACIÓN**

Denominación Histórica: Alhóndiga y Panadería.  
 PZ DEL ARENAL Nº 2, (11403), JEREZ DE LA FRONTERA  
 Sector: III    Manzana: 58380    Parcela: 08

**CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS**

Cronología Predominante: s. XVII  
 Cronología Singular:  
 Análisis Tipológico: Otros  
 Conservación Tipológica: Transformación histórica  
 Uso actual: Equipamiento público  
 Estado conservacionista: Bueno

**ANÁLISIS HISTÓRICO DESCRIPTIVO**

Edificio construido como alhóndiga y almacenes, se encuentra adosado a la muralla de la ciudad. Está cerrado hacia la plaza mediante una cruz con huecos de gran anchura que hacían las veces de palcos para los actos, competiciones y celebraciones que se desarrollaban en este importante espacio público. Desde que perdió su función original ha acogido numerosos usos (cofrades, viviendas, etc) que llevaron aparejadas reformas de distinto calado hasta que a finales del XX se acometió una rehabilitación integral para sede de la Gerencia Municipal de Urbanismo (s.e.p.c.)

**BIBLIOGRAFÍA**

**AFECCIONES DE LEGISLACIÓN DE PATRIMONIO**

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

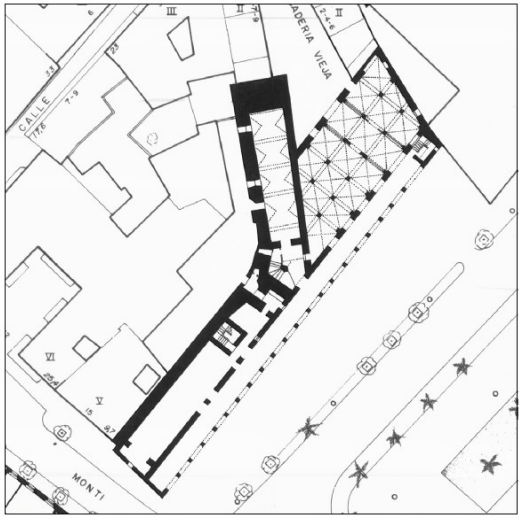

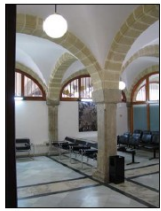
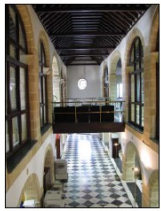
**DETERMINACIONES URBANÍSTICAS**

Clasificación Suelo: Suelo Urbano    Cálculo Urbanístico: Residencial y compatible  
 Altura edificatoria: I  II  III  IV  V  VI  VII   
 Intervención Admitida: Rehabilitación con reforma    Grado Catalogación: Interés Específico  
 Color:    Intervención Fachada: Conservación Estricta  
 Protección Arquitectónica: Nivel I

**PRESCRIPCIONES DE CATALOGACIÓN E INTERVENCIÓN**

Deberá mantenerse la apariencia exterior y elementos comunes de circulación. Se permite la redistribución de tabiquería respetando la configuración tipológica del edificio. Deberán mantenerse siempre visibles las estructuras y elementos decorativos internos y externos originales, que revistan interés arquitectónico o histórico.  
 Podrán repararse elementos estructurales deteriorados reemplazando siempre los sistemas constructivos originales. Con carácter general se excluyen de este supuesto los muros de fábrica.  
 Elementos singulares: Dos lápidas en la fachada bajo los soportales.

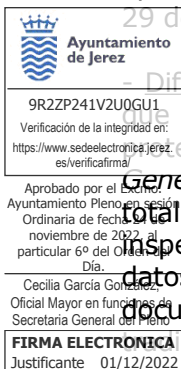
**DETALLE DE LA FINCA**



# Ayuntamiento de Jerez

Durante la realización de los trabajos relativos al Documento de Revisión Parcial del Catálogo de fincas protegidas con los niveles 2 y 3 (Interés Genérico y Conservación Arquitectónica) del PGOU aprobada su formulación en el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión Ordinaria celebrada el día 29 de octubre de 2020, se detectan los siguientes problemas:



- Dificultad que representa una revisión integral del Catálogo, por el gran volumen generado, ya que nuestro centro histórico, cuenta con un total de 3.325 fincas, de las cuales 1.721 están protegidas, conformado por 319 inmuebles catalogadas con el nivel de protección 2 "Interés Genérico", y 1.366 con el nivel de protección 3 "Conservación Arquitectónica", que suman un total de 1.685 inmuebles que revisar de forma pormenorizada, suponiendo realizar la visita de inspección técnica de cada uno de ellos. Faltan herramientas adecuadas para el tratamiento de datos al servicio de la catalogación de inmuebles, que cada vez se hace necesario más documentos con mayor profusión informática y normativa, imposible abarcar con los medios tradicionales de adquisición de conocimiento o de datos.

- El Catálogo se aprobó hace 13 años, y desde entonces se han visto afectados muchos elementos a proteger y sus determinaciones, según la casuística, por posibles reformas que pudieran haber sufrido a lo largo del tiempo, porque se ha llegado al estado de ruina y resulte imposible su conservación, porque los elementos a proteger no se corresponden con los definidos en la tipología a que pertenece, o por haberse realizado reformas que han desvirtuado la forma, posición y relaciones con el resto de elementos, e incluso también darse el caso de encontrar elementos merecedores de protección de los que se desconocían su existencia.

- Los cambios legislativos producidos en otras áreas del ordenamiento jurídico estrechamente vinculadas a la materia que nos ocupa. Las Normas de protección del patrimonio arquitectónico del PGOU de Jerez, Capítulo Sexto, del denominado Título IX "Protección del Medio Urbano y Natural" regulan una serie de especificaciones encaminadas a garantizar dicha protección a través de unas condiciones comunes, el establecimiento de unos niveles de protección y las especificaciones de la intervención sobre los elementos catalogados. Por otro lado, las Normas particulares del Suelo Urbano, concretamente la Zona de ordenanzas "A" - Conjunto Histórico Artístico se marcan una serie de determinaciones para las actuaciones que se lleven a cabo en esa zona. Algunas de estas especificaciones, tanto las encaminadas a la protección urbanística y las que definen la intervención en los edificios catalogados como las determinaciones para las actuaciones en el Conjunto Histórico, hacen referencia y mencionan a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA, en adelante) y no están enmarcadas en la nueva normativa de la legislación urbanística, ya que el 23 de diciembre de 2021 entró en vigor la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

- A lo largo de todos estos años, se han ido detectando algunos conceptos de las normas urbanísticas que generan dudas y dan lugar a la interpretación porque permanecen difusos, produciendo confusiones e incertidumbre a la hora de su aplicación, tanto en la redacción de los proyectos, como en el trámite posterior de concesión de la licencia.

- Se manifiesta que se hace necesario compatibilizar la mejora de las condiciones de calidad de vida de los habitantes, con la posibilidad de utilización de aquellos nuevos materiales que se adapten e integren en la trama urbana heredada. En las obras de intervención sobre edificios protegidos los materiales empleados habrán de adecuarse a los que presentaba el edificio en su forma originaria, sin embargo hay que dar cabida a materiales diferentes a los primitivos siempre y cuando se adecúen a las exigencias ambientales y estéticas del entorno, en aras de aumentar la habitabilidad y reforzar la durabilidad del edificio.

- Necesidad de regulación de las normas sobre energía renovable. Se constata que el consumo energético a partir de energías alternativas (solar y eólica) es cada día mayor en nuestra ciudad, dado el número de solicitudes de licencia en estos últimos años y se detecta una carencia de normativa municipal específica, por lo que se determina la necesidad urgente de regular las condiciones para la preservación del paisaje urbano introduciendo nuevos criterios de regulación, tratando llegar al equilibrio entre la protección de nuestro centro histórico y la mejora de la eficiencia energética ambiental en esa zona de ordenanzas.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de fecha 14 de noviembre de 2022, al particular 6º del Orden del Día.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones,  
Secretaría General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 01/12/2022



En relación al nivel de protección 4 "Conservación Cautelar", se detecta la falta de concreción sobre la documentación necesaria para llevar a cabo el estudio de la finca de forma más selectiva y profunda y tener mayor conocimiento del bien.

Estas deficiencias detectadas dificultan precisamente las posibilidades de una buena intervención patrimonial y provocan incertidumbre a la hora de acometer una rehabilitación.

### 3.3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación de las Normas Urbanísticas del PGOU, en concreto las contenidas en el Título IX "*Normas Generales de protección del medio urbano y natural*", y del Título X "*Normas Particulares del Suelo Urbano*", tienen por objeto:

1. De forma general, garantizar los principios fundamentales en materia de regeneración urbana y de protección del patrimonio a través de una mejora en las intervenciones en el patrimonio histórico de la ciudad y con ello, dar respuesta a la obligación de adecuar el planeamiento urbanístico a las necesidades actuales de protección de los bienes con valores patrimoniales.
2. En particular, siguiendo siempre el principio de "conocer antes de intervenir", principio del que debe partir cualquier intervención sobre un bien protegido, concretar adecuadamente el régimen de intervención de cada una de las fincas, que evite, en algunos de los casos, el establecimiento de condiciones de actuación de forma genérica y que elimine la discrecionalidad de decisiones posteriores que con cierto carácter subjetivo, se puede establecer a la hora de intervenir en el bien protegido.

### 3.4. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación Puntual será de aplicación en todo el término municipal de Jerez, concretamente en las intervenciones realizadas en los elementos incluidos en el Conjunto Histórico Artístico, así como en aquellos protegidos fuera de él.

Los elementos incluidos en la Zona de Ordenanzas A - "*Conjunto Histórico-Artístico*", delimitado como fragmento urbano que, en razón a su devenir histórico, se encuentra enormemente consolidado y se encuentra definido en el plano de Centro Histórico.

Los elementos protegidos fuera del Conjunto Histórico-Artístico se ubican en el término municipal de Jerez y tienen cada uno de ellos su correspondiente ficha de catálogo identificativa perteneciente al Catálogo del PGOU.

## 3.5. PLANOS DE INFORMACIÓN



9R2ZP241V2U0GU1  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de fecha 24 de noviembre de 2022, particular 6º del Orden del Día.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de  
Secretaría General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA  
Justificante 01/12/2022



Se incorporan en Cartografía de Información del presente Documento:

Plano en el que se delimita el Conjunto Histórico de Jerez.

Plano de catalogación de fincas dentro del Conjunto Histórico.

Plano de catálogo de elementos fuera del Conjunto Histórico -Artístico de Jerez.

## AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

### 3.6.1.- Evaluación Ambiental Estratégica

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 36 en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y modificada por el Decreto 3/2015, de 29 de diciembre, de Medidas en Materia de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, de Aguas, Tributaria y de Sanidad Animal, los instrumentos de planeamiento general, que habrán de ser sometidos a Evaluación Ambiental Estratégica relacionados con el artículo 40.2 son:

**a) Los instrumentos de ordenación urbanística general.**

b) Los planes de ordenación urbana.

c) Los planes parciales de ordenación.

d) Los planes especiales de los apartados b), g), i) y j) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

3. Así mismo, estarán sometidas a evaluación ambiental estratégica ordinaria las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado anterior, cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:

a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural o del uso del suelo.

b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000, en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

**La presente Modificación, según su objeto, no se encuentra incluida en ninguno de estos supuestos por lo que no precisa someterse a EAE ordinaria.**

A continuación se verifica si ha de someterse a EAE Simplificada.

4. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) **Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 2, conforme a la definición que de las mismas se establece en el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.**

b) **Los planes de reforma interior y los estudios de ordenación, así como sus revisiones y modificaciones.**

c) **Los planes especiales de los apartados a), c), f), h) y k) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, así como sus revisiones y modificaciones.**



9R2ZP241V2U0GU1  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de fecha 24 de noviembre de 2022, al particular 6º del Orden del Día.

Cecilia García González, Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA  
Justificante 01/12/2022

**Son modificaciones menores, de acuerdo al art. 5. 2. f) de la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, los cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.**

Nuestro PGOU, establece las Bases y las Estrategias del modelo territorial propuesto, en su artículo 4.1.1. de la Memoria. Si bien, la presente modificación no afecta a determinación alguna perteneciente a la ordenación estructural referida en nuestro planeamiento, ni la actuación edificatoria implica alteraciones esenciales, ya que no hay un cambio de altura ni volumen, tan solo se establece un procedimiento para complementar las prescripciones de intervención en los bienes catalogados con nivel de protección 2 y 3, y se modifican algunos artículos que aclaran, concretan y precisan las posibilidades de intervención admitidas en cuanto a la rehabilitación de los edificios catalogados, así como en la regeneración de las áreas de intervención, y por supuesto no tiene por objeto una alteración de las condiciones de ordenación sustantivas.

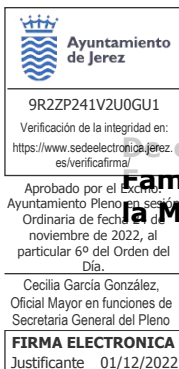
**Siendo coherentes con la naturaleza del objeto de la Modificación, en aplicación del apartado 4 del citado art. 40, la presente modificación ni siquiera es una modificación menor por no cambiar las características desde el punto de vista ambientales del PGOU, y no constituye ninguna variación de las estrategias marcadas, por lo que no se encuentra sometida a EAE Simplificada.**

### 3.6.2.- Evaluación de Impacto en la Salud

En relación sobre la necesidad de sometimiento al **procedimiento de Evaluación de Impacto en Salud** (EIS, en adelante) de la Modificación, se recibe el 4 de marzo de 2022 con nº 33.353/22 de entrada en el Registro General del Ayuntamiento de Jerez informe de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Salud y Familias, en contestación a la solicitud de consultas previas y cribado de fecha 16 de febrero de 2022, dentro del trámite previsto en el artículo 13 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la EIS de la Comunidad Autónoma de Andalucía, modificado por el Decreto-Ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía, en el que **se informa que la modificación no tiene que someterse al procedimiento EIS**, siempre y cuando se cumplan los siguientes condicionantes:

"- Que no se introduzcan modificación en la actuación, respecto a la información facilitada sobre el proyecto aportado en el trámite de consultas previas.

- Que a fecha de la firma del escrito de comunicación (4/03/22) no se haya producido la aprobación inicial del mismo."



**conformidad con lo dispuesto en el informe recibido de la Consejería de Salud y Familias, y en consecuencia con el cumplimiento de las condiciones expuestas en él, la Modificación propuesta no se encuentra sometida al procedimiento de la EIS.**

### 3.6.3.- Afección Patrimonio Histórico

El documento está afectado por la legislación en materia de patrimonio histórico, y de acuerdo al art. 29.6 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, se deberá solicitar informe preceptivo sobre el pronunciamiento de la adecuación del documento con respecto a su normativa vigente.

La naturaleza de la Modificación concuerda con los requisitos establecidos en el art. 31 de la citada ley. Se hace constar que la modificación que se propone no implica la modificación específica del Catálogo, ya que no propone la modificación de los grados de catalogación asignados a las edificaciones protegidas.

### 3.6.4.- Afección Servidumbres Aeronáuticas

El ámbito de la presente modificación es el término municipal de Jerez de la Frontera y el contenido de la misma no modifica, ni afecta a las alturas previamente reguladas en el planeamiento urbanístico vigente. Por tanto, no existe afección de la modificación por las *Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez*.



## MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

9R2ZP241V2U0GU1

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

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de fecha 24 de noviembre de 2022, en particular 6º del Orden del Día.

Cecilia García González, Oficial Mayor en funciones, Secretaria General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 01/12/2022



Se redacta este punto de Memoria de Participación e Información Pública como garantía del derecho a la participación de la ciudadanía en el proceso de modificación de las normas urbanísticas que inciden en el patrimonio arquitectónico de nuestra ciudad. La participación y el compromiso de la ciudadanía son imprescindibles para llevar a cabo la conservación de las zonas históricas y debe ser estimulada. No debe olvidarse que la conservación de las ciudades y barrios históricos, concierne en primer lugar a sus habitantes.

A tal efecto, y de acuerdo al art. 76 de la ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, para la tramitación del presente documento de Modificación de las Normas Urbanísticas que inciden en la protección del Patrimonio Arquitectónico, se llevó a cabo la consulta pública previa por Resolución de Alcaldía de fecha 20 de enero de 2022, publicada en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento, así como en la página web y portal de transparencia municipal ubicado en la sede electrónica del Ayuntamiento de Jerez.

Durante el periodo de consultas previas se recibe solo una aportación mediante el Portal de Transparencia del Ayuntamiento de Jerez, en la que solicita la información siguiente:

*"En el punto 2 apartado a) del referido anexo, Dice "La actualización de las prescripciones de protección del patrimonio arquitectónico mediante un procedimiento de actualización de las fichas del Catálogo" y lo único que aparece a continuación es que este procedimiento debe ser personalizado, sin describirlo. Por lo que entendemos que o bien se refieren a que no habrá procedimiento como tal, y que cada caso será tratado de forma individual o se tratar de una omisión.*

*Por otro lado, en el apartado b) habla de una "aclaración de conceptos" y "de rectificación de algunas cuestiones estéticas" aplicables a las condiciones particulares de la Zona de Ordenanzas "A" - Conjunto Histórico-Artístico", sin que se detalle en qué consiste esa aclaración ni como quedan los conceptos objeto de modificación.*

*Consideramos que, con este nivel de concreción, no se están dando las condiciones de transparencia exigidas por la normativa urbanística y le instamos a que completen la propuesta de forma que la ciudadanía pueda entender su alcance y pueda ejercer sus derechos."*

En respuesta a la solicitud efectuada, se emitió Resolución del Delegado de Urbanismo, en resumen, en el siguiente sentido:

La consulta previa no contiene sino la apertura de un trámite para que la ciudadanía exprese su opinión y aporten ideas sobre cuestiones, **previa a la redacción del proyecto** o anteproyecto de ley o de reglamento **para recabar la opinión de los sujetos** y organizaciones representativas potencialmente afectados acerca de los problemas que la iniciativa pretende solucionar, su necesidad, oportunidad y objetivos, así como otras posibles respuestas; esto es antes de la redacción del texto normativo, antes de la tramitación para su aprobación, en este caso cuestiones de índole urbanística:



a) Nuevo procedimiento para actualizar las prescripciones de protección (definidas en cada ficha de catálogo) sin modificar el nivel de protección, de oficio o a instancia de parte, de forma que se propicie la visita y el conocimiento exhaustivo de la finca, clarificando qué elementos son susceptibles de protección y cuáles no, evitando así generalidades.

b) Aclaraciones de conceptos, que en la redacción actual permanecen difusos e interpretables, evitando con ello las confusiones e incertidumbre a la hora de su aplicación, así como rectificación de algunas cuestiones estéticas especificadas en las Normas Urbanísticas que no tienen concordancia con la realidad actual.



9R2ZP241V2U0GU1  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de fecha 24 de noviembre de 2022, al particular 6º del Orden del Día.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA  
Justificante 01/12/2022



Se concluye que la aportación recibida se trata más bien de una mera solicitud de aclaración o información sobre el procedimiento y no presenta ninguna incidencia o aportación a tener en cuenta en la elaboración del documento, por lo que **no se introduce ninguna modificación en la actuación**, respecto a la información sobre el documento en el trámite de consultas previas .

## 5. MEMORIA DE ORDENACIÓN

### CARÁCTER DE LA INNOVACIÓN



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de fecha 24 de noviembre de 2021, en el particular 6º del Orden del Día.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de  
Secretaría General del Ayuntamiento

FIRMA ELECTRONICA  
Justificante 01/12/2022



El PGOU de Jerez de la Frontera vigente, aprobado definitivamente en 2009, es un instrumento de planeamiento general adaptado a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Con la entrada en vigor de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, se ha alterado el sistema de planificación estableciendo, tal y como se regula en el art. 60, que las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles; correspondiendo el primer nivel al Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) y el segundo, a la ordenación detallada, donde se encuentra el Plan de Ordenación Urbana (POU).

Según el art 66.1 de la ley autonómica 7/21, "*Los Planes de Ordenación Urbana (POU) tienen por objeto establecer la ordenación detallada del suelo urbano, mediante todas o algunas de las siguientes determinaciones, que no podrán contradecir las de los Planes de Generales de Ordenación Municipal:*

- a) *La división de su ámbito en diferentes zonas, en función de sus usos globales y pormenorizados.*
- b) *La distinción, dentro de cada zona, de los terrenos que deben destinarse a sistemas generales y locales, con cumplimiento de los criterios que se establezcan reglamentariamente.*
- c) *Las alineaciones y rasantes de la red viaria, salvo los terrenos en los que se prevean actuaciones urbanísticas o de transformación urbanística.*
- d) *La normativa de edificación y urbanización, en su caso.*
- e) *Las directrices para la intervención en la ciudad existente.*
- f) *En su caso, la delimitación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística que se estimen convenientes o necesarias. A la delimitación de las actuaciones de transformación urbanística le será de aplicación lo establecido en los artículos 27 y 29.*
- g) *La delimitación de los bienes y espacios que deban contar con una protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico, estableciendo las determinaciones precisas para su conservación, protección y mejora, o remitiendo las mismas a un Plan Especial o Catálogo."*

De conformidad con la Disposición Transitoria Segunda, apartado 11 de la ley autonómica 7/21 todas las determinaciones del PGOU de 2009 después de la entrada en vigor de la citada ley, conservarán su vigencia y ejecutividad, sin perjuicio de la aplicabilidad inmediata del nuevo régimen jurídico que establecido conforme a la DT primera. Siendo posible, según la misma DT segunda, modificar los instrumentos de planeamiento siempre que la innovación no tenga por objeto la delimitación de una actuación de transformación urbanística en suelo no urbanizable, aun no estando adaptado el planeamiento general completamente a la nueva legislación urbanística.

# Ayuntamiento de Jerez

El artículo 86 de la ley 7/2021, de 7 diciembre establece que *“la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación”*.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de fecha 24 de noviembre de 2022, al particular 6º del Orden del Día.

Cecilia García González, Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 01/12/2022



perjuicio de la mayor concreción del desarrollo reglamentario, el apartado 2 y 3 de la ley urbanística autonómica establece:

*“2. Se entiende por revisión la adopción de un nuevo modelo de ordenación establecido por el instrumento de ordenación urbanística. Estos instrumentos se revisarán cuando se produzcan los supuestos o circunstancias que legal o reglamentariamente se prevean.*

*3. Toda innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de ordenación urbanística no contemplada en el apartado anterior se entenderá como modificación.*

*Toda modificación que afecte a dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes requerirá el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.”*

La presente innovación es una modificación puntual de las normas urbanísticas del PGOU que incide en la protección del medio urbano y natural, concretamente el capítulo sexto, en el que se regula la protección del patrimonio arquitectónico, las condiciones comunes para los inmuebles protegidos, los niveles de protección, la intervención sobre los elementos catalogados, así como de las Normas Particulares del Suelo Urbano, concretamente las condiciones de la Zona de Ordenanzas "A" Centro Histórico Artístico.

En este caso, analizados los contenidos del Plan General de ordenación urbana (PGOM) como instrumento de Ordenación urbanística general y del Plan de Ordenación Urbana (POU) como instrumento de ordenación urbanística detallada, se concluye que **la modificación propuesta, conforma al art 86 de la ley autonómica 7/2021 tiene la naturaleza de Modificación del PGOU de Jerez en sus determinaciones propias del nivel de Plan de ordenación urbana (POU)**, en concreto respecto a las determinaciones del apartado 1.d) y g) del art 66.

## 5.2. OBJETIVOS DE LA INNOVACIÓN

Con la tramitación de la Modificación de las Normas Urbanísticas del PGOU de Jerez de la Frontera para la actualización de las prescripciones de protección del patrimonio arquitectónico, en concreto las contenidas en el Título IX "Normas Generales de protección del medio urbano y natural", y del Título X "Normas Particulares del Suelo Urbano", se pretende tanto:



9R2ZP241V2U0GU1  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno Ordinaria de fecha 24 de noviembre de 2022, en particular 6º del Orden del Día.

Cecilia García González, Oficial Mayor en funciones y Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 01/12/2022



**Impulsar la rehabilitación** de edificios del centro histórico y **facilitar los trámites administrativos para la intervención en las fincas protegidas**, estableciendo un procedimiento que consiga que dichas intervenciones se adapten a la realidad actual, de forma clara, eliminando incertidumbres con generalidades, y se logre agilizar el procedimiento urbanístico, enmarcándose dentro de la estrategia de impulsar la recuperación de espacios abandonados y fincas abandonadas del centro histórico.

Destacar el papel que ha de desempeñar esta Administración en la defensa y protección del Patrimonio Histórico a través del planeamiento urbanístico. Afianzamiento de la protección de nuestro patrimonio a través del conocimiento e investigación de los bienes protegidos para poder intervenir de forma respetuosa y garante de una mejor calidad de vida.

3.- **Potenciar y conservar el valor patrimonial**, concretando adecuadamente el régimen de intervención, mediante un conocimiento más exhaustivo de las fincas para conseguir una mejora en las intervenciones, garantizando los principios fundamentales en materia de regeneración urbana y de protección del patrimonio a través y con ello, dar respuesta a la obligación de adecuar el planeamiento urbanístico a las necesidades actuales de protección de los bienes con valores patrimoniales.

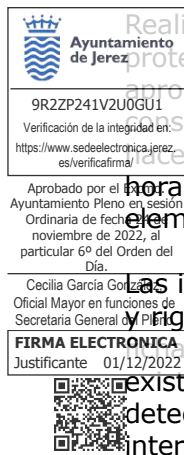
4.- **Eliminar conceptos abstractos y generales**, justificando, individualizando, matizando y motivando aspectos y conceptos concretos que permanecen algo difusos y que propician la discrecionalidad a la hora de su aplicación. La experiencia acumulada en la aplicación a las normas urbanísticas que inciden en el patrimonio, la evolución de los conceptos y planteamientos basados en la conservación y la protección aconsejan proceder a una relectura y a llevar a cabo la modificación que se propone.

5.- Dar **respuesta a las necesidades actuales de modernización para la mejora de las condiciones de calidad de vida de sus habitantes**, dando cabida tanto a aquellos nuevos materiales, como a las instalaciones encaminadas a cumplir con el desarrollo sostenible, regulando que se adapten e integren en la trama urbana heredada, fomentando así una mejora en la conservación y en la rehabilitación del tejido urbano.

La protección del patrimonio comprende también su defensa frente a lo que se llama "contaminación visual o perceptiva". El impacto que produce sobre nuestro patrimonio determinados elementos o instalaciones exige conjugar las demandas de las tecnologías que incide en nuestra calidad de vida con la preservación de la calidad ambiental o paisajística, siendo necesario para ello una regulación.

6.- **Adaptar las normas a la nueva normativa urbanística**, así como **establecer criterios** de intervención, y también estéticos garantizando la aplicación del régimen de protección. Los cambios legislativos producidos en otras áreas del ordenamiento jurídico estrechamente vinculadas a la materia que nos ocupa propician también la modificación propuesta.

## 5.3. JUSTIFICACIÓN Y OPORTUNIDAD DE LA INNOVACIÓN



Realizando los trabajos relativos al Documento de Revisión Parcial del Catálogo de fincas protegidas con los niveles 2 y 3 (Interés Genérico y Conservación Arquitectónica) del PGOU aprobada su formulación en el Excmo. Ayuntamiento Pleno, el día 29 de octubre de 2020, se considera que, dada la extrema dificultad que representaría una revisión integral del catálogo, se necesita una actualización del instrumento del planeamiento que incida de forma eficaz a la hora de intervenir en el patrimonio edificado del Centro Histórico Artísticos, y en aquellos elementos catalogados fuera de él por los siguientes motivos:

Las intervenciones en el patrimonio histórico deben realizarse con prudencia, sensibilidad, método y rigor, y durante los trabajos previos a la Revisión Parcial del Catálogo se detectan que algunas de las del citado Catálogo establecen sus condiciones de intervención de forma muy genérica, existiendo falta de precisiones e incluso contradicciones con respecto a la realidad física. Se detectan también que hay algunos conceptos en las normas urbanísticas están difusos o son interpretables, dando lugar a confusiones e incertidumbres a la hora de su aplicación.

Estas deficiencias detectadas dificultan precisamente las posibilidades de una buena intervención en el patrimonio histórico y desprende una incertidumbre a la hora de acometer una rehabilitación, encontrándose en la actualidad un parque residencial en muchos casos, en un deficiente estado de conservación, incluso edificaciones merecedoras de ser declaradas en situación legal de ruina urbanística. También hay un número representativo de fincas incluidas en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

Podríamos afirmar que existe una percepción negativa externa del Centro Histórico ya que nos encontramos ante una degradación física aparejada a un despoblamiento y a la que se suma los procedimientos largos y tediosos de las autorizaciones previas motivadas en muchos casos por la falta de concreción o de desarrollo de la forma de intervención en el patrimonio histórico.

El grado de ejecución del PGOU vigente se ha visto influenciado muy negativamente por la coyuntura económica derivada de la crisis financiera e inmobiliaria en la que nos hemos visto inmersos desde el año 2.007. Este hecho, ligado a la pérdida del valor residencial de los centros históricos, ha determinado la necesidad urgente de mirar hacia el interior de la propia ciudad.

Dentro del contexto económico, se está recuperando el nivel de inversión tras la crisis financiera y existe un mayor número de solicitudes de autorizaciones previas en el centro histórico, así como también se han reactivado las ventas forzosas de las fincas incluidas en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

Recuperar el centro histórico, sus espacios, y edificios en mal estado o abandonados acordes con la vida actual se convierte así en una fórmula para realizar una relectura de las normas que inciden en el patrimonio arquitectónico.

Aprovechando estas circunstancias, se considera oportuno seguir con una estrategia que proviene de un planteamiento global y que supondrá a su vez efectos indirectos y multiplicadores con reflejo de sinergia en cuanto a la regeneración urbana, y singularmente a la conservación de nuestro patrimonio histórico. No olvidemos que nuestro Centro Histórico es un gran contenedor de arquitectura valiosa, y artística, de espacio y pasajes singulares, convirtiéndose en un almacén de historia y debe ser siempre esencial la propia recuperación, que sólo se podrá conseguir con una buena gestión de las intervenciones sobre el patrimonio histórico y recuperando el uso de las edificaciones, y eliminando solares y edificaciones abandonadas, todo ello con garantías de respeto a los valores catalogados y a la adecuada coexistencia con la nueva arquitectura.

## 5.4. CONTENIDO DE LA INNOVACIÓN



Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de fecha 11 de noviembre de 2022, al particular 6º del Orden del Día.

Cecilia García González, Oficial Mayor en funciones de Secretaria General de Ayuntamiento de Jerez

FIRMA ELECTRONICA Justificante: 01/12/2022

La creación de nuevo procedimiento para poder llevar a cabo una actualización de las descripciones de protección del patrimonio arquitectónico, como anexo complementario a la ficha de catálogo sin que ello suponga alterar el nivel de catalogación. El anexo de la ficha de catálogo recogerá aquellos elementos que, fruto de un estudio, se identificarán por conservar valores patrimoniales, contribuyendo, por tanto, a su mayor conocimiento y al incremento de la seguridad jurídica. (*nuevo art. 9.6.38. Anexo ficha de catálogo: Actualización de las descripciones de protección*).

Por otro lado, se modifican algunos artículos con el objeto de aclarar conceptos genéricos de las normas que en la redacción actual presentan cierta incertidumbre a la hora de aplicarlos, así como para adaptar determinados artículos a la nueva legislación urbanística, y establecer algunos criterios tanto de intervención como estéticos, para garantizar la conservación del patrimonio logrando a su vez una mayor calidad de vida, todo ello en aras de conseguir una puesta en valor de nuestro patrimonio.

Se trata de asegurar que la norma sea comprendida, produciendo convicción en el ejercicio de la rehabilitación del bien protegido. Se pone de manifiesto que **el documento no modifica el Catálogo, se aclara que no excluye ni incluye ningún elemento del listado del Catálogo del PGOU, ni tampoco modifica el nivel de protección** para el patrimonio arquitectónico establecido en función de los valores que aún se conservan y se protegen en el mismo.

### **Los artículos que se modifican son los siguientes, atendiendo a los objetivos anteriores:**

- Art. 9.6.4. "*Niveles de protección para el patrimonio arquitectónico*": Adaptación a nueva legislación urbanística. Se incluyen los elementos discordantes para evitar imprecisiones y tener un conocimiento más exhaustivo de la finca, así como se deja constancia de la necesidad de una visita durante el trámite de licencia.
- Art. 9.6.5 "*Condiciones de parcelación en edificios catalogados*": Clarificación y adaptación al art. 31 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, y al art. 3 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en los que se permiten las remodelaciones urbanas siempre y cuando suponga una mejora de sus relaciones con el entorno territorial y urbano o eviten los usos degradantes del bien protegido, contribuyendo en cualquier caso a la conservación general del carácter del Conjunto Histórico (es por eso que se vincula el proyecto de obra nueva).
- Art. 9.6.6. "*Condiciones de usos y ordenación en edificios catalogados*": Aclaración respecto a los usos admisibles en la tipología G3 "Bodega Tradicional" en el centro Histórico, al objeto de recuperar edificios para usos acordes con la vida actual, revitalizando aquellas bodegas en desusos y en estado de abandono.
- Art. 9.6.7. "*Situación de ruina en inmuebles protegidos*": se propone una redacción más clara y concisa, con la adaptación a la legislación vigente, y se incluye el supuesto de intervenciones de emergencias establecidos en el art. 24 de la 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Art. 9.6.8. "*Situación de fuera de ordenación y elementos discordantes*": Se incluye el punto 5 del art. 9.6.9. por cuestiones aclaratorias, y se incorporan otros elementos como supuestos en el punto 2 para garantizar la protección y mejorar las intervenciones en el patrimonio.



# Ayuntamiento de Jerez

- Art. 9.6.9. "*Deberes de conservación*": Se ha clarificado y adaptado a la nueva legislación urbanística. Se ha incluido los supuestos recogidos en la legislación sectorial relativos a las demoliciones y a la paralización de obras del patrimonio arquitectónico. Se propone trasladar el artículo 5 de la redacción actual que hace referencia a los usos indebidos al art. 9.6.8 por considerarse más coherente.



9R2ZP241V2U0GU1  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de fecha 24 de noviembre de 2022, al particular 6º del Orden del Día.

Cecilia García González  
Oficial Mayor en funciones de  
Secretaría General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA  
Justificante 01/12/2022



- Art. 9.6.10. *Nivel 1. "Interés específico"*, 9.6.11. *Nivel 2. "Interés Genérico"* Art. 9.6.12. *Nivel 3. "Conservación Arquitectónica"*: Potenciar y conservar el patrimonio mediante la petición de datos, al objeto de obtener más conocimiento del bien protegido.

- Art. 9.6.13. "*Conservación Cautelar*": Potenciar y conservar el valor patrimonial. Se concreta la petición de datos para mayor conocimiento de la finca de estudio y análisis.

- Art. 9.6.14. "*Intervención Singular*": Potenciar y conservar el valor patrimonial y establecer criterios de intervención.

- Art. 9.6.15. "*Área de Intervención*": Aclaración de conceptos.

- Art. 9.6.16. "*Ámbito de aplicación*": Potenciar y conservar el valor patrimonial.

- Art. 9.6.17. "*Estructura portante*": Aclaración de conceptos y potenciar y conservar el patrimonio.

- Art. 9.6.18. "*Características exteriores de la edificación*": Aclarar conceptos y establecer criterios. Dar respuesta a las necesidades actuales de modernización para la mejora de las condiciones de calidad de vida de sus habitantes.

- Art. 9.6.20. "*Sótanos*": Aclaración de conceptos, y eliminación de la referencia a la antigua ley urbanística. El término bodega en este artículo no es el adecuado, ya que una bodega tradicionalmente es un lugar de almacenamiento completamente subterráneo, y no tiene nada que ver con la construcción tradicional de nave para la crianza de vinos empleada en nuestra Ciudad.

- Art. 9.6.21. "*Instalaciones*": Adaptar las normas a la nueva normativa urbanística, así como establecer criterios de intervención, y también estéticos garantizando la aplicación del régimen de protección.

- Art. 9.6.28. "*Rehabilitación Bodeguera A*", 9.6.29. "*Rehabilitación Bodeguera B*" y 9.6.30. "*Rehabilitación Bodeguera C*": Aclaración respecto a los usos admisibles en la tipología G3 "Bodega Tradicional" en el centro histórico, al objeto de recuperar edificios para usos acordes con la vida actual, revitalizando aquellas bodegas en desusos y en estado de abandono.

- Art. 9.6.33. "*Conservación tipológica*", 9.6.34. "*Conservación tipológica con recuperación formal*": Aclaraciones, eliminar conceptos genéricos a través de la actualización de la ficha catálogo, para potenciar y conservar los valores patrimoniales de forma más pormenorizada de cada una de las fincas.

- Se incorpora nuevo art. 9.6.38. "*Anexo ficha de catálogo: actualización de prescripciones de protección*": Facilitar los trámites de licencias urbanísticas mediante un conocimiento exhaustivo de la finca, potenciando los valores patrimoniales y eliminando conceptos genéricos.

- Art. 10.3.3. "*Definición*": Adaptación a la legislación sectorial de patrimonio histórico.

# Ayuntamiento de Jerez

- Art. 10.3.6. "*Vuelos, cornisas, recercados y elementos decorativos o adosados a fachada*": Aclarar imprecisiones, y regular sobre cuestiones estéticas que generaban falta de criterio.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de fecha 01 de noviembre de 2022, al particular 6º del Orden del Día.

Cecilia García González  
Oficial Mayor en funciones de  
Secretaría General de Orden

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 01/12/2022

Art. 10.3.7. "*Material de acabado*": Aclaración sobre cuestión estética, en la que se da cabida a materiales novedosos con limitación. Por otro lado, se regula que los aplacados sólo estarían permitidos para zócalos, elementos especiales, para resaltar el material tradicional: el enfoscado.

Art. 10.3.8. "*Carpinterías*" y art. 10.3.9. "*Toldos*": Aclaraciones sobre cuestiones estéticas, dando primacía al órgano competente en materia de patrimonio histórico.

Art. 10.3.11. "*Instalaciones, contadores y cajas de registro*": Mayor regulación de las instalaciones de energía renovables y de autoconsumo para garantizar la viabilidad ambiental y paisajista, y la protección del patrimonio con respecto a las necesidades actuales de acceso a esas fuentes de energía, velando por la preservación y puesta en valor del patrimonio histórico.

Art. 10.3.13. "*Publicidad y rotulación de locales*", 10.3.14. "*Color*", 10.3.15. "*Cubiertas*": Aclaraciones sobre cuestiones estéticas, en aras de conseguir una mejor integración en el centro histórico.

- Art. 10.3.16. "*Usos y Tipologías*": Determinaciones para impulsar la regeneración urbana, teniendo en cuenta la integración en el patrimonio y el cumplimiento de la legislación urbanística.

## 5.5. CONTENIDO SUSTANTIVO DE LA MODIFICACIÓN

### 5.5.1.- MODIFICACIÓN del Título IX "Normas generales de protección del medio urbano y natural"



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de fecha 24 de noviembre de 2022, al particular 6º del Orden del Día.

Cecilia García González, Oficial Mayor en funciones y Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRÓNICA**  
Justificante 01/12/2022

#### 1.- **Modificación del artículo 9.6.4.:**

Se incluyen las declaraciones responsables, adaptándose a la nueva legislación urbanística. Se solicita más documentación sobre los elementos discordantes para tener conocimiento más exhaustivo, evitar duplicaciones, así como se deja constancia de la necesidad de una visita técnica durante el trámite de licencia en caso de ser necesaria.



#### Redacción actual

##### Art. 9.6.4. Niveles de protección para el patrimonio arquitectónico.

1. *El presente PGOU de Jerez de la Frontera, determina en su documentación, el nivel de protección para cada inmueble, estableciéndose la siguiente clasificación:*

- NIVEL 1. Interés Específico.
- NIVEL 2. Interés Genérico.
- NIVEL 3. Conservación Arquitectónica.
- NIVEL 4. Conservación Cautelar.

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

*Previa a la concesión de licencia de obras sobre edificios incluidos en cualquier nivel de protección, se requerirá; un levantamiento completo de los mismos, en el que deberá recogerse y especificarse, a nivel planimétrico y fotográfico, todos los elementos de valor o interés del inmueble, tanto los que, en su caso, se contengan en las correspondientes fichas del catálogo vigentes que afecten a la edificación, como todos aquellos otros que pudieran aparecer en la fase de toma de datos y análisis producida con la realización del mencionado levantamiento.*

3. *La exclusión o inclusión de un inmueble en el listado del Catálogo del presente PGOU de Jerez, así como la posible alteración del nivel asignado a una edificación, comportará la tramitación de una Modificación Puntual específica para dicho Catálogo, en cuya documentación habrá de justificarse razonadamente la propuesta de modificación, con expresión detallada de las actuaciones o consecuencias derivadas de la misma. Se exceptúan de este supuesto los elementos correspondientes al nivel 4 Conservación Cautelar cuya modificación se hará según el procedimiento regulado en la presente normativa.*

#### Redacción modificada

##### Art. 9.6.4. Niveles de protección para el patrimonio arquitectónico.

(...)

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

*Previa a la concesión de licencia, o en su caso, previa a la presentación de declaración responsable de obras sobre edificios incluidos en cualquier nivel de protección, se requerirá; un levantamiento completo de los mismos, en el que deberá recogerse y especificarse, a nivel planimétrico y fotográfico, todos los elementos de valor o interés del inmueble, tanto los que, en su caso, se contengan en las correspondientes*

fichas del catálogo vigentes que afecten a la edificación, como todos aquellos otros que pudieran aparecer en la fase de toma de datos y análisis producida con la realización del mencionado levantamiento. En la misma documentación se incorporará la identificación de los elementos discordantes con los valores del bien, y la propuesta de las medidas correctoras adecuadas. Asimismo, cuando se considere necesaria, se permitirá visita al edificio de los técnicos municipales, al objeto de realizar comprobaciones, así como para asesorar sobre las obras y actuaciones precisas para llevar a cabo la intervención.



9R2ZP241V2U0GU1

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

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de fecha 24 de noviembre de 2022, al particular 6º del Orden del Día.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de  
Secretaría General del Ayuntamiento de Jerez

FIRMA ELECTRONICA  
Justificante 01/12/2022



## **2. Modificación del artículo 9.6.5.:**

Se modifica en consonancia con la legislación en materia de patrimonio, para dar soluciones a aquellas fincas al estado, que por sus dimensiones y su configuración arquitectónica, se hace necesario una agregación de finca en aras de conseguir una mejora urbana, contribuyendo, en cualquier caso, a la conservación general del carácter del Centro Histórico.

### **Redacción actual**

#### **Art. 9.6.5. Condiciones de parcelación en edificios catalogados.**

1. No se permitirán las agregaciones ni las segregaciones de las parcelas catalogadas en cualquier nivel de protección de este PGOU de Jerez, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en la documentación gráfica del presente documento

No obstante, en el caso de edificios catalogados de titularidad pública destinados a equipamientos, podrán agregarse por una sola vez con una de las parcelas colindantes, siempre y cuando se cumplan todas y cada una de las condiciones siguientes:

- Que la implantación del uso de equipamiento público suponga una puesta en valor del edificio catalogado.
- Que la operación de agregación esté justificada por la imposibilidad física de acoger, por parte del edificio catalogado, el uso de equipamiento público que se pretende implantar en el mismo, y que la misma contribuya a la puesta en alza de los valores a proteger del mismo.
- Que la parcela con la que se agrega el edificio catalogado, no se encuentre incluida en los niveles de protección 1 y 2 designados por el presente Plan General.

2. Tan sólo si se justifica suficientemente se permitirán ajustes en la definición (forma y dimensiones) de las parcelas catalogadas, sin que ello suponga modificar las determinaciones básicas establecidas por este PGOU.

Para la formalización de dicho ajuste será necesaria la tramitación de un expediente administrativo que, aprobado inicialmente, deberá exponerse durante quince (15) días a información pública, tras su correspondiente aprobación y publicación en el BOP y prensa local. La documentación de dicho expediente deberá justificar si el ajuste se produce por causa de restitución de un parcelario histórico, por ajuste de los límites de parcela, o por subsanación de errores del parcelario catastral o perímetro delimitado en los documentos gráficos del presente PGOU de Jerez.

Este ajuste deberá contar con informe favorable de la administración responsable en materia de patrimonio histórico, quien decidirá si es necesaria la redacción de un Estudio de Detalle o, en su caso, una Modificación Puntual del Plan General.

## Redacción modificada

### Art. 9.6.5. Condiciones de parcelación en edificios catalogados.



9R2ZP241V2U0G01  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de fecha 24 de noviembre de 2022, al particular 6º del Orden del Día.

Cecilia García González, Oficial Mayor en funciones de Secretaria General de Urbanismo

FIRMA ELECTRONICA  
Justificante 01/12/2022



*Las condiciones del parcelario en el Centro Histórico Artístico y de las fincas catalogadas fuera de él, están limitadas por la legislación en materia de patrimonio histórico, representadas en la documentación de la PGOU y por las condiciones establecidas en cada ficha de catálogo.*

*Se deberán mantener las alineaciones, rasantes y el parcelario existente salvo que se trate de recuperar la parcela histórica, o por subsanación de errores detectados.*

*Cuando suponga una mejora urbana debidamente justificada o en aras de evitar la degradación del bien protegido, se podrán admitir la agrupación o segregación de parcelas catalogadas si forman parte de una actuación urbanística o de actuación de transformación urbanística, garantizando el mantenimiento de la estructura urbana histórica, la conservación, protección, puesta en valor y mejora de elementos de patrimonio histórico y arquitectónico.*

### **3.- Modificación del artículo 9.6.6.:**

Aclaración respecto a los usos admisibles en la tipología G3 "Bodega Tradicional" en el centro Histórico, al objeto de recuperar edificios para usos acordes con la vida actual.

## Redacción actual

### Art. 9.6.6. Condiciones de usos y ordenación en edificios catalogados.

1. *En las edificaciones pertenecientes al Catálogo del PGOU de Jerez de la Frontera, se permitirán los usos admitidos para la calificación donde se encuentren ubicadas, siempre que éstos no supongan contradicciones o pongan en peligro los valores culturales, arquitectónicos y los diversos elementos o partes objeto de protección.*

2. *Los edificios catalogados, tanto para las intervenciones sobre los mismos como sobre sus diversos espacios o elementos protegidos, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las normas generales de usos y de la edificación, así como de las condiciones particulares expresadas para cada calificación en este PGOU de Jerez, siempre que, de manera justificada, se demuestre la imposibilidad de su cumplimiento.*

*No obstante, se asegurará que los inmuebles reúnen las características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar con dignidad y seguridad el uso para el que en su caso se las reforme o ponga en servicio.*

## Redacción modificada

### Art. 9.6.6. Condiciones de usos y ordenación en edificios catalogados.

1. *En las edificaciones pertenecientes al Catálogo del PGOU de Jerez de la Frontera, se permitirán los usos admitidos para la calificación donde se encuentren ubicadas, siempre que éstos no supongan contradicciones o pongan en peligro los valores culturales, arquitectónicos y los diversos elementos o partes objeto de protección.*

*Si el edificio catalogado está ubicado en la zona de ordenanzas A "Conjunto Histórico Artístico", con uso global residencial y tiene tipología G3, bodega tradicional, con calificación pormenorizada de actividad económica, se admitirán otros usos compatibles, como es el residencial, y su intervención responderá al régimen de protección establecido en la ficha de catálogo.*

(...)

## 4.- Modificación del artículo 9.6.7.:

Se propone una redacción más concisa, con la adaptación a la legislación vigente, y se incluye el supuesto de intervenciones de emergencias establecidos en el art. 24 de la 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.



9R2ZP241V2U0G01  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de fecha 24 de noviembre de 2022, al particular 6º del Orden del Día.

Cecilia García González, Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Ayuntamiento de Jerez

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 01/12/2022



### Art. 9.6.7. Situación de ruina en inmuebles protegidos.

*Los bienes inmuebles protegidos por este PGOU no podrá ser declarados en estado ruinoso, ni en su totalidad ni en ninguna de sus partes, sin previa firmeza de la declaración de ruina y autorización de la administración competente, que en el caso de los Bienes de Interés Cultural (BIC.) o Bienes de Catalogación General inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA.), sólo la procederá en los términos que se establece en la vigente legislación del patrimonio que sea de aplicación.*

2. *Si existiese urgencia en dicha declaración por peligro inminente para terceros, la administración competente ordenará, de manera inmediata, las medidas necesarias para evitar daños a las personas. Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse sobre inmuebles protegidos, no deberán dar lugar a actos de demolición que no sean estrictamente necesarios para la conservación del inmueble, y requerirán la autorización del Ayuntamiento, y en el caso de BIC y Elementos de Catalogación General inscritos en el CGPHA, o cualquier inmueble, catalogado o no, ubicado en el Conjunto Histórico declarado, la de la administración competente en materia de patrimonio histórico, debiéndose en todo caso prever, si procede, la reposición de los elementos retirados.*

3. *La declaración de ruina no llevará aparejada, en ningún caso, la orden ni la autorización de derribo salvo lo contemplado en el punto 2.*

### Redacción modificada

### Art. 9.6.7. Situación de ruina en inmuebles protegidos.

1. *Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de un inmueble catalogado en los supuestos regulados en la legislación urbanística vigente, y se llevará a cabo su procedimiento conforme a la misma.*

2. *La declaración de ruina no supondrá la obligación de proceder a la demolición cuando se trate de una construcción o edificación catalogada con cualquier nivel de protección, incluyéndose las del Nivel 4. Conservación Cautelar.*

3. *Cuando un inmueble protegido, o algún elemento o parte del mismo amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública se estará a lo dispuesto en el régimen de intervenciones de emergencia regulado por la legislación sectorial en materia de patrimonio histórico.*

*Las medidas cautelares se limitarán a las actuaciones que resulten estrictamente necesarias, debiendo evitarse las de carácter irreversibles, reponiéndose los elementos retirados al término de las mismas. Si la actuación de emergencia comporta demolición de bienes, se estará a lo dispuesto en las actuaciones sobre inmuebles protegidos que regula las autorizaciones sobre los inmuebles.*

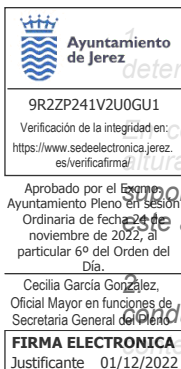
## 5.- Modificación del artículo 9.6.6.:

Se incluye el punto 5 del art. 9.6.9. por cuestiones aclaratorias y mejor comprensión. Se incorporan más elementos considerados fuera de ordenación y discordantes para garantizar la protección y mejorar las intervenciones en el patrimonio



## Redacción actual

### Art. 9.6.8. Situación de fuera de ordenación y elementos discordantes.



Los edificios catalogados quedan expresamente en situación de conformidad con las determinaciones del presente PGOU, no siendo de aplicación los supuestos de fuera de ordenación.

En coherencia con lo anterior, en los edificios catalogados, los elementos construidos por encima de la altura máxima señalada en planos no se considerarán fuera de ordenación, salvo aquellos añadidos que supongan una degradación de la edificación, según se señala en el segundo párrafo del punto siguiente de este artículo. En estos elementos será posible desarrollar los mismos usos que en el resto de la edificación.

Tendrán consideración de fuera de ordenación las construcciones, rótulos, cables, antenas o instalaciones aparentes o visibles, que alteren los valores de los inmuebles protegidos, que perturben su contemplación o den lugar a riesgos de daños sobre ellos.

Quedan también fuera de ordenación las partes, elementos arquitectónicos y cualquier clase de bien, que supongan una evidente degradación la edificación, o dificulten su interpretación histórica o artística, o estén disconformes con las condiciones de protección fijadas por este PGOU.

3. En los casos expresados en el anterior número de este artículo, deberán realizarse las correspondientes actuaciones de reforma que adapten, supriman o sustituyan los elementos o bienes discordantes señalados, y que permitan recuperar o adquirir a la edificación las condiciones suficientes de adecuación al nivel de protección fijado por el presente PGOU.

Esta condición se impondrá al tiempo de otorgar la licencia para cualquier obra que se pretenda, o bien a través de las pertinentes órdenes de ejecución que actualicen los deberes de mantenimiento y conservación que incumben a los propietarios.

## Redacción modificada.

### Art. 9.6.8. Situación de fuera de ordenación y elementos discordantes.

1. Los edificios catalogados quedan expresamente en situación de conformidad con las determinaciones del presente PGOU, no siendo de aplicación los supuestos de fuera de ordenación.

En coherencia con lo anterior, en los edificios catalogados, los elementos construidos por encima de la altura máxima señalada en planos no se considerarán fuera de ordenación, salvo aquellos añadidos que supongan una degradación de la edificación, según se señala en el segundo párrafo del punto siguiente de este artículo. En estos elementos será posible desarrollar los mismos usos que en el resto de la edificación.

Se prohíben toda clase de usos indebidos de los edificios catalogados, así como los anuncios, carteles, locales, postes, marquesinas o elementos superpuestos y ajenos a los mismos que perturben sus valores o percepción. Igualmente se prohíbe toda construcción, así como las instalaciones aparentes o vistas, que alteren su carácter, perturben su contemplación o den lugar a riesgos para los mismos. Los elementos, construcciones o instalaciones de esta naturaleza existentes deberán suprimirse, demolerse o retirarse, correspondiendo a las compañías concesionarias de tales instalaciones, y a las personas propietarias de locales comerciales o de los inmuebles, la instalación subterránea de dichos elementos, ejecutándolo subsidiariamente el Ayuntamiento en caso contrario y llevando a cabo la exacción del importe que de ello se derivare por la correspondiente vía de apremio.

2. Tendrán consideración de fuera de ordenación las construcciones, elementos arquitectónicos y decorativos, rótulos, cables, antenas, instalaciones o conducciones aparentes o visibles, que alteren los valores de los inmuebles protegidos, que perturben su contemplación o den lugar a riesgos de daños sobre ellos, y que suponga una evidente degradación de las condiciones de protección fijadas por este PGOU.

(...)

## 6.- Modificación del artículo 9.6.9.:

Se elimina el punto 5 porque se traslada al artículo 9.6.8."Situación de fuera de ordenación y elementos discordantes" por considerar que tiene en ese artículo una mejor coherencia. Se incluye los supuestos de demolición y paralización de obras, ajustándose a la legislación vigente y dándole una redacción más clara y concisa.



9R2ZP241V2U0GU1  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de fecha 24 de noviembre de 2022, al particular 6º del Orden del Día.

Cecilia García González, Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 01/12/2022



### Redacción actual

#### Art. 9.6.9. Deberes de conservación del patrimonio arquitectónico.

*Los edificios catalogados, sus elementos y partes, deberán ser conservados por sus propietarios o, en su caso, por los titulares de derechos reales o poseedores de tales bienes.*

*Los propietarios o titulares de derechos reales de edificios catalogados, además de las obligaciones genéricas expresadas en el número anterior de este artículo, deberán realizar las obras tendentes a la buena conservación de los inmuebles o, en su caso, de reforma de los mismos, requeridas por las determinaciones de este PGOU, para adecuarlos a las condiciones de ornato público, estéticas, ambientales y de seguridad, salubridad, funcionalidad, accesibilidad universal, eficiencia energética y demás que exijan las leyes, de conformidad con lo exigido por las legislaciones vigentes de aplicación en materia urbanística y de protección del patrimonio.*

3. *Cuando los propietarios o titulares de derechos reales de edificios catalogados no ejecuten las actuaciones exigibles en el cumplimiento de las obligaciones antedichas, el Ayuntamiento, o la administración competente en el caso de tratarse de un BIC o un Elemento de Catalogación General, previo requerimiento a los interesados, podrá ordenar su ejecución subsidiaria. El Ayuntamiento, o la administración competente en caso de BIC o Elemento de Catalogación General, podrá también realizar de modo directo las obras necesarias, si así lo requiere la más eficaz conservación de los bienes protegidos.*

4. *Los propietarios, titulares de derechos reales, o usuarios de edificios catalogados, así como de elementos protegidos (escudos, emblemas o placas heráldicas, cruces, exvotos o elementos análogos), no podrán cambiarlos de lugar ni realizar en ellos obras o reparaciones algunas, sin previa autorización del Ayuntamiento o, en caso de BIC o Elementos de Catalogación General, de la administración competente.*

5. *Se prohíben toda clase de usos indebidos de los edificios catalogados, así como los anuncios, carteles, locales, postes, marquesinas o elementos superpuestos y ajenos a los mismos que perturben sus valores o percepción. Igualmente se prohíbe toda construcción, así como las instalaciones aparentes o vistas, que alteren su carácter, perturben su contemplación o den lugar a riesgos para los mismos. Los elementos, construcciones o instalaciones de esta naturaleza existentes deberán suprimirse, demolerse o retirarse, correspondiendo a las compañías concesionarias de tales instalaciones, y a los propietarios de locales comerciales o de los inmuebles, la instalación subterránea de dichos elementos, haciéndolo en caso contrario el Ayuntamiento por vía de apremio.*

6. *El Ayuntamiento o, la administración competente en el caso de BIC o Elementos de Catalogación General, podrá impedir las obras de demolición total o parcial, las operaciones de cambio de uso, o suspender cualquier clase de obra de intervención sobre los edificios o elementos unitarios catalogados en el presente documento del PGOU de Jerez que pueda sospecharse que pone en peligro la integridad del mismo, aún cuando cuenten con la preceptiva licencia municipal.*

7. *Será causa significativa de interés social para la expropiación por la administración competente de los bienes afectados por una declaración de interés cultural, el incumplimiento de las obligaciones de conservación y protección establecidas en este artículo, el peligro de destrucción o deterioro de los mismos, y la implantación de un uso incompatible con sus valores o que pueda dañarlos. Podrán expropiarse por igual causa los inmuebles que impidan o perturben la contemplación de los bienes afectados por la declaración de interés cultural o den lugar a riesgos para los mismos, según lo señalado en la vigente legislación de protección del patrimonio de aplicación.*

8. La enajenación de un BIC o de un Elemento de Catalogación General requerirá la notificación, a efectos de tanteo y retracto, a los organismos competentes, en aplicación de lo establecido en la vigente legislación de protección del patrimonio.

9. Cualesquiera obra que hubiese de realizarse en edificios catalogados, aunque fuesen obras menores, se realizarán en los términos previstos en la normativa del presente PGOU de Jerez.

Las infracciones que se produzcan por incumplimiento de los deberes de conservación y protección del patrimonio, están sujetas a las sanciones establecidas en la vigente legislación de protección del patrimonio, sin perjuicios de las responsabilidades a las que pudiesen dar lugar.

Cuando las obras de conservación de un inmueble rebasen los límites del deber de conservación a que se refiere la vigente legislación urbanística y de protección de aplicación, los propietarios podrán recabar para conservarlos la cooperación de las administraciones competentes, sin perjuicio del deber de ejecución de las obras que corresponde al propietario, quien deberá realizarlas a su costa en la parte imputable a su deber de conservación.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de fecha 24 de noviembre de 2022, al particular 6º del Orden del Día.  
Cecilia García González, Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Ayuntamiento de Jerez

FIRMA ELECTRONICA  
Justificante 01/12/2022



## Revisión modificada

### Art. 9.6.9. Deberes de conservación, demoliciones y paralización de obras del patrimonio arquitectónico.

1. Los edificios catalogados, sus elementos y partes, deberán ser conservados por sus personas propietarias o, en su caso, titulares de derechos reales o poseedoras de tales bienes, en los términos establecidos en la legislación urbanística vigente, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para su habitabilidad o uso efectivo, que integra el deber de realizar las obras que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano.

(...)

3. El Ayuntamiento deberá ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para mantener como mínimo el límite del deber de conservación regulado en la legislación urbanística, y en caso de incumplimiento injustificado de los deberes de conservación y rehabilitación facultará al Ayuntamiento a actuar de acuerdo a lo establecido en la legislación urbanística y de protección del patrimonio.

(...)

5. El Ayuntamiento o, la administración competente en el caso de BIC o Elementos de Catalogación General, podrá impedir las obras de demolición total o parcial, las operaciones de cambio de uso, o suspender cualquier clase de obra de intervención sobre los edificios o elementos unitarios catalogados en el presente documento del PGOU de Jerez que pueda sospecharse que pone en peligro la integridad del mismo, aún cuando cuenten con la preceptiva licencia municipal.

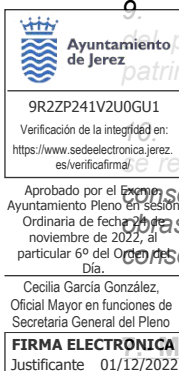
6. Será causa significativa de interés social para la expropiación por la administración competente de los bienes afectados por una declaración de interés cultural, el incumplimiento de las obligaciones de conservación y protección establecidas en este artículo, el peligro de destrucción o deterioro de los mismos, y la implantación de un uso incompatible con sus valores o que pueda dañarlos. Podrán expropiarse por igual causa los inmuebles que impidan o perturben la contemplación de los bienes afectados por la declaración de interés cultural o den lugar a riesgos para los mismos, según lo señalado en la vigente legislación de protección del patrimonio de aplicación.

7. La enajenación de un BIC o de un Elemento de Catalogación General requerirá la notificación, a efectos de tanteo y retracto, a los organismos competentes, en aplicación de lo establecido en la vigente legislación de protección del patrimonio.

8. *Cualesquiera obra que hubiese de realizarse en edificios catalogados, aunque fuesen obras menores, se realizarán en los términos previstos en la normativa del presente PGOU de Jerez.*

9. *Las infracciones que se produzcan por incumplimiento de los deberes de conservación y protección del patrimonio, están sujetas a las sanciones establecidas en la vigente legislación de protección del patrimonio, sin perjuicios de las responsabilidades a las que pudiesen dar lugar.*

10. *Cuando las obras de conservación de un inmueble rebasen los límites del deber de conservación a que se refiere la vigente legislación urbanística y de protección de aplicación, los propietarios podrán recabar para conservarlos la cooperación de las administraciones competentes, sin perjuicio del deber de ejecución de las obras que corresponde al propietario, quien deberá realizarlas a su costa en la parte imputable a su deber de conservación.*



## **Modificación del artículo 9.6.10.:**

Se incluye el término de rehabilitación en este tipo de edificios, así como se propone la solicitud de documentación para tener mayor conocimiento del bien protegido en los casos necesarios y poder realizar un mayor control para potenciar y conservar el inmueble.

### **Redacción actual**

#### **Art. 9.6.10. Nivel 1. Interés Específico.**

1. *El Nivel 1, Interés Específico, 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 presente documento del PGOU de Jerez se considere adecuada su asimilación a esta categoría de protección arquitectónica.*

2. *Los edificios comprendidos en esta categoría, son los identificados como tales en los planos, fichas de catálogo o cualquier otro documento del presente PGOU de Jerez.*

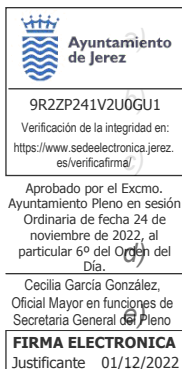
3. *Los edificios comprendidos dentro del Nivel 1, Interés Específico, sólo podrán ser objeto de obras de edificación de conservación y mantenimiento o de restauración o de rehabilitación, de acuerdo con lo establecido en el presente Título y según lo indicado en las correspondientes fichas de catálogo. En todo caso deberán mantenerse los elementos arquitectónicos que configuran el carácter singular del edificio.*

4. *Las intervenciones sobre BIC y/o sobre sus entornos, declarados o con expediente incoado, así como los Bienes de Catalogación General, quedan sujetas a las determinaciones de la vigente legislación de protección del patrimonio histórico artístico de aplicación. Los ámbitos y elementos integrados en los entornos deberán ser objeto de tutela, coordinadamente con el BIC.*

5. *Con carácter general, y con la autorización previa de la administración competente, podrán demolerse y suprimirse aquellos elementos arquitectónicos o volúmenes impropios que supongan una evidente degradación del edificio y dificulten su interpretación histórica. Las partes suprimidas deberán quedar debidamente documentadas de acuerdo con lo establecido en la vigente legislación de protección del patrimonio.*

6. *Los edificios y construcciones incluidos en este nivel de protección deberán ser objeto de restauración y/o reconstrucción total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolicieran.*

7. Las intervenciones sobre edificios catalogados como Interés Específico aportarán como anexos documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida, y como mínimo:



Reproducción de los planos originales del proyecto de reconstrucción del edificio primitivo, si los hubiere.

Descripción de todos aquellos elementos que permitan un mayor conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio.

Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o reconstrucción, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.

Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieran reparación o consolidación.

Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de los efectos previsibles sobre los mismos.

Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

Justificación de las técnicas constructivas empleadas en la intervención.

Informe arqueológico al menos de los estudios paramentales.

## Redacción modificada

### Art. 9.6.10. Nivel 1. Interés Específico.

(...)

3. Los edificios comprendidos dentro del Nivel 1, Interés Específico, sólo podrán ser objeto de obras de edificación de conservación y mantenimiento, **de rehabilitación** o de restauración de acuerdo con lo establecido en el presente Título y según lo indicado en las correspondientes fichas de catálogo. En todo caso deberán mantenerse los elementos arquitectónicos que configuran el carácter singular del edificio.

(...)

i) Otros informes o estudios de carácter arquitectónico e histórico de los elementos singulares.

## 8.- Modificación del artículo 9.6.10.:

Potenciar y conservar el patrimonio mediante la petición de datos al obtener mayor conocimiento del bien protegido.

## Redacción actual

### Art. 9.6.11. Nivel 2. Interés Genérico.

1. El Nivel 2, Interés Genérico, es el asignado a aquellos edificios en los que, dado su carácter singular, o por razones histórico-artísticas, se hace necesaria la conservación de sus características arquitectónicas originales por ser exponentes de la identidad cultural jerezana, pudiendo ello ser compatible con un cambio de uso.

Son inmuebles de gran valor arquitectónico, aunque no son asimilables a la categoría de BIC.

2. Los edificios comprendidos en esta categoría, son los identificados como tales en los planos, fichas de catálogo o cualquier otro documento del presente PGOU de Jerez.



# Ayuntamiento de Jerez

3. Los edificios comprendidos en este nivel de protección podrán ser objeto de obras de edificación de conservación y mantenimiento, de restauración y/o de rehabilitación, de acuerdo con lo establecido en el presente Título y según lo indicado en las correspondientes fichas de catálogo.



9R2ZP241V2U0GU1  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de fecha 24 de noviembre de 2022, al particular 6º del Orden del Día.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de,  
Secretaría General del Pleno.

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 01/12/2022



oportunamente se admitirán obras de ampliación, sólo en el caso de que las mismas coadyuven a la conservación y valor del inmueble protegido, no supongan menoscabo alguno sobre los elementos catalogados ni sobre ninguno de los valores que permiten atribuir al edificio el presente nivel de protección, siempre que sean factibles conforme a las condiciones de ocupación y/o edificabilidad establecidas por el presente Título. Dichas obras de ampliación asegurarán su perfecta integración con la arquitectura originaria y en ningún caso se admitirán obras de remonte sobre el edificio originario. Las posibles obras de ampliación deberán estar recogidas y autorizadas en la ficha de catálogo correspondiente. En caso contrario deberán ser autorizadas por la Administración competente en materia de patrimonio histórico.

En todo caso deberán de mantenerse todos los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del edificio.

4. Podrán suprimirse aquellos elementos arquitectónicos o volúmenes impropios que supongan una evidente degradación del edificio y dificulten su interpretación histórica. Las partes suprimidas deberán quedar debidamente documentadas según lo establecido en la vigente legislación de protección del patrimonio de aplicación.

5. Los elementos y construcciones catalogadas como Interés Genérico, deberán ser objeto de restauración y/o reconstrucción total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolieran.

6. Las intervenciones sobre edificios catalogados como Interés Genérico aportarán como anexos documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida, y como mínimo:

- Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o alteración, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.
- Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieran reparación o consolidación.
- Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de los efectos previsibles sobre los mismos.
- Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
- Justificación de las técnicas constructivas empleadas en la intervención.
- Informe arqueológico al menos de los estudios paramentales.

## Redacción modificada

(...)

- Otros informes o estudios de carácter arquitectónico e histórico de los elementos singulares.

**9.- Modificación del artículo 9.6.12.:** Potenciar y conservar el patrimonio mediante la petición de datos al obtener mayor conocimiento del bien protegido.

## Redacción actual

### Art. 9.6.12. Nivel 3. Conservación Arquitectónica.


1. El Nivel 3, Conservación Arquitectónica, es el asignado a aquellas edificaciones, cuyos valores arquitectónicos o artísticos, sin alcanzar el carácter singular que contienen los inmuebles calificados anteriormente en los niveles de protección monumental e integral, los hace destacar por ser elementos de



# Ayuntamiento de Jerez

referencia en cuanto a tipos edilicios, métodos constructivos tradicionales de valor, o por contar con una significación especial en la historia de la ciudad.

2. Los edificios comprendidos en esta categoría, son los identificados como tales en los planos, fichas de catálogo o cualquier otro documento del presente PGOU de Jerez.

**Ayuntamiento de Jerez**  
9R2ZP241V2U0GU1  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>  
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en Sesión Ordinaria de fecha 24 de noviembre de 2022, al particular 6º del Orden del Día.  
Cecilia García González, Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Ayuntamiento de Jerez.  
**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 01/12/2022

Los edificios comprendidos en este nivel de protección podrán ser objeto de obras de edificación de conservación y mantenimiento, de restauración y/o de rehabilitación, de acuerdo con lo establecido en el presente Título y según lo indicado en las correspondientes fichas de catálogo.

Se admitirán obras de ampliación, sólo en el caso de que las mismas coadyuven a la puesta en uso y valor del inmueble protegido, no supongan menoscabo alguno sobre los elementos catalogados ni sobre ninguno de los valores que permiten atribuir al edificio el presente nivel de protección, y sean factibles conforme a las condiciones de ocupación y/o edificabilidad establecidas por el presente PGOU. Dichas obras de ampliación asegurarán su perfecta integración con la arquitectura originaria, y en ningún caso se admitirán obras de remonte sobre las alturas asignadas en los planos de ordenación. Las posibles obras de ampliación deberán estar recogidas y autorizadas en la ficha de catálogo correspondiente. En caso contrario deberán ser autorizadas por la Administración competente en materia de patrimonio histórico.

Si no existiese especificación individualizada de las partes o elementos del inmueble a catalogar deberá entenderse extendida a la totalidad del inmueble, salvo añadidos posteriores que claramente distorsionen los valores patrimoniales de la edificación. Si se pretendiese demoler parte de la edificación catalogada basándose en alguno de los supuestos genéricos contemplados en las fichas de catálogo o en las normas que se refieren a los distintos tipos admitidos de intervención sobre las fincas, deberá contarse con la autorización de la Administración competente en materia de patrimonio histórico.

4. Si por cualquier circunstancia se arruinase o demolieran cualquiera de los edificios y construcciones de los incluidos en este nivel 3, Conservación Arquitectónica, o parte de los mismos, deberán ser objeto de restauración y/o reconstrucción aquellos elementos catalogados de la edificación. Caso de no existir documento administrativo donde se especifiquen dichos elementos o partes del edificio catalogadas, dicha reconstrucción afectará a la totalidad del inmueble o parte del mismo que se hubiese arruinado o demolido.

5. La documentación exigida para este tipo de edificios será:

- Levantamiento del edificio en su situación actual y estudios arqueológicos paramentales.
- Características y definición de los elementos objeto de conservación y protección y, en su caso, de las zonas a sustituir.
- Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.
- Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.
- Estudio de integración y articulación de las nuevas piezas por sustitución con las partes y elementos catalogados y protegidos.
- Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
- En cualquier caso será preceptivo la presentación del proyecto de obra nueva con levantamiento expreso del estado actual del edificio y de las zonas a proceder por sustitución en el mismo.

## Redacción modificada

### Art. 9.6.12. Nivel 3. Conservación Arquitectónica.

6. Si de la documentación presentada se deriva la necesidad de protección de algún elemento que no se indicara en la ficha de catálogo se tramitará mediante el procedimiento establecido en el art. 9.6.38. Anexo de ficha de catálogo: Actualización de las prescripciones de protección.

## 10.- Modificación del artículo 9.6.13.:



9R2ZP241V2U0G01  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de fecha 24 de noviembre de 2022, al particular 6º del Orden del Día.

Cecilia García González, Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Ayuntamiento de Jerez

FIRMA ELECTRONICA  
Justificante 01/12/2022



Concretar petición de datos para tener mayor conocimiento del bien y poder llegar a potenciar y conservar el patrimonio, en su caso. Facilitar el trámite de licencia para obras menores que no impliquen una afección a los valores patrimoniales, como por ejemplo, que pueda concederse una licencia o declaración responsable de fachada.

### Redacción actual

#### Art. 9.6.13. Nivel 4. Conservación Cautelar.

*El Nivel 4, Conservación Cautelar, es el asignado a aquellas edificaciones tradicionales o históricas, catalogadas en la trama del Conjunto Histórico, que no han podido ser visitadas en su interior y pese a su edad no aparentan un valor arquitectónico especial. Hay que considerar este nivel de protección como provisional y cautelar hasta que pueda determinarse tras un estudio y trámite adecuados el mantenimiento o no de su catalogación.*

2. *Los edificios comprendidos en esta categoría, son los identificados como tales en los planos de catalogación del presente PGOU de Jerez y en la relación-inventario contenida en el Catálogo.*

3. *Previo a cualquier intervención deberá tramitarse un expediente de Revisión de Catalogación Cautelar que determinará si el edificio adquiere un nivel de protección definitivo, con determinación de las prescripciones de planeamiento y elaboración de la correspondiente ficha de catálogo, o si se entiende que la finca pasa a considerarse Área de Intervención. En ambos casos la decisión será tomada por la administración competente en materia de patrimonio histórico a propuesta del Ayuntamiento de Jerez.*

### Redacción modificada

#### Art. 9.6.13. Nivel 4. Conservación Cautelar.

(...)

3. *Previo a cualquier intervención que pueda afectar a valores patrimoniales deberá tramitarse un expediente de Revisión del Nivel de Protección 4 Conservación Cautelar que determinará si el edificio adquiere un nivel de protección definitivo, con determinación de las prescripciones de planeamiento y elaboración de la correspondiente ficha de catálogo, o si se entiende que la finca pasa a considerarse Área de Intervención. En ambos casos la decisión será tomada por la administración competente en materia de patrimonio histórico.*

4. *Las personas propietarias de bienes incluidos en este nivel de protección, deberán permitir su inspección por la Administración, su estudio, así como facilitar la información que se solicite para resolver el expediente.*

5. *Para la solicitud del inicio de expediente de revisión de catalogación cautelar, se requerirá:*

a) *Levantamiento completo del edificio, en el que deberán recogerse y especificarse, a nivel planimétrico y fotográfico, los elementos de valor o interés del inmueble, si los hubiera.*

b) *Informes y análisis realizados sobre los valores del edificio (arquitectónicos, arqueológicos, históricos y de otro tipo).*

## 11.- Modificación del artículo 9.6.14.:

Se establecen criterios para este tipo de intervención, en aras de dar cabida a la modernización integrada en la parte heredada a conservar, y potenciando el valor patrimonial. También se adapta a la nueva legislación urbanística sustituyendo la figura de Plan Especial por Estudio del Paisaje.



9R2ZP241V2U0GU1  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de fecha 24 de noviembre de 2022, al particular 6º del Orden del Día.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de  
Secretaría General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 01/12/2022



### Intervención actual

#### Art. 9.6.14. Intervención singular

*Manteniendo el criterio de protección de los elementos catalogados en la presente normativa, conjuntamente con el ejercicio de una arquitectura contemporánea de calidad, se admite la posibilidad de intervenciones que, bien por producirse desde lecturas históricas diferentes, bien por buscar la potenciación de la imagen urbana a través de formalizaciones arquitectónicas contemporáneas, conduzcan a resultados que se aparten del cumplimiento estricto de las determinaciones del presente capítulo.*

2. *Sólo se admitirán intervenciones de este tipo sobre edificios incluidos en los Niveles 2, 3 ó 4 de protección de este PGOU, siempre que la situación o ubicación de la edificación posea un carácter singular (puntos focales de perspectivas de interés, cabeceras de manzanas hacia espacios públicos significativos, situaciones de hitos urbanos a escala de barrio, oportunidades de cualificación de escenas o espacios urbanos, actuaciones de conclusión de escenografías urbanas de interés, o actuaciones de mejora de la escena urbana), y si la autoría de dicha intervención acredita experiencia contrastada en situaciones análogas sobre edificios con protección arquitectónica similar.*

3. *En todo caso, será preceptiva la redacción de un Plan Especial sobre la parcela o parcelas afectadas, y con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) y/o espacios urbanos a los que pertenezcan y/o afecten, en el que se justificará de forma exhaustiva la solución proyectada, debiendo acompañarse un estudio de valoración del impacto de la intervención proyectada sobre el entorno y las edificaciones contiguas.*

4. *Las propuestas de intervención singular quedarán sometidas, preceptivamente, a información pública durante el plazo de un mes, al informe de la administración competente, en cada caso, en la protección del patrimonio, además del correspondiente expediente para la obtención de la licencia de obras.*

### Redacción modificada

#### Art. 9.6.14. Intervención singular sobre inmuebles protegidos.

(...)

2. *Sólo se admitirán intervenciones de este tipo sobre edificios protegidos, cuando se cumplan las siguientes condiciones:*

a) *Siempre que la situación o ubicación de la edificación posea un carácter singular (puntos focales de perspectivas de interés, cabeceras de manzanas hacia espacios públicos significativos, situaciones de hitos urbanos a escala de barrio, oportunidades de cualificación de escenas o espacios urbanos, actuaciones de conclusión de escenografías urbanas de interés, o actuaciones de mejora de la escena urbana).*

b) *Respetar el criterio de protección en los elementos catalogados, y cuidar el diálogo entre el lenguaje histórico y hacia su entorno con el lenguaje contemporáneo.*

c) *Para edificios que no estén destinados a uso residencial.*

3. *En todo caso, será preceptiva la redacción de un Estudio del Paisaje sobre la parcela o parcelas afectadas, y con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) y/o espacios urbanos a los que pertenezcan y/o afecten, en el que se justificará de forma exhaustiva la solución proyectada, debiendo*

# Ayuntamiento de Jerez

acompañarse un estudio de valoración del impacto de la intervención proyectada sobre el entorno y las edificaciones contiguas.

4. Las propuestas de intervención singular quedarán sometidas, preceptivamente, a **consulta pública** durante el plazo de un mes, al informe de la administración competente, en cada caso, en la protección del patrimonio, además del correspondiente expediente para la obtención de la licencia de obras.



## **Modificación del artículo 9.6.15.:**

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de fecha 10 de noviembre de 2022, al particular 6º del Ordenanza Día.

Cecilia García González, Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Ayuntamiento de Jerez.

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 01/12/2022

**Aclaración de conceptos**, ya que estos edificios han sido objeto de regulación en el planeamiento informado favorablemente conforme al artículo 30 de la legislación patrimonial andaluza. Se ratifica la petición de datos de proyecto de obra nueva y se hace una recomendación para mayor conocimiento y protección de los edificios colindantes que pudieran estar protegidos.

## **Redacción actual**



### **Art. 9.6.15. Área de Intervención.**

*Dentro de la Zona de Ordenanzas A – Conjunto Histórico Artístico, se consideran como Áreas de Intervención a los solares, y a los edificios que no se encuentran catalogados.*

*En estas Áreas podrán realizarse edificaciones de nueva planta que se ajusten a la normativa particular de esta zona de ordenanzas, debiendo los derribos contar con autorización previa de la autoridad competente en materia de Patrimonio Histórico.*

## **Redacción modificada**

### **Art. 9.6.15. Área de Intervención.**

*Dentro de la Zona de Ordenanzas A – Conjunto Histórico Artístico, se consideran como Áreas de Intervención a los solares, y a los edificios que no se encuentran catalogados, por considerarse éstos últimos sin valores patrimoniales que conservar ni proteger.*

*Se podrán permitir las demoliciones en las áreas de intervención establecidas en el Plan General siempre y cuando vayan acompañadas del proyecto nueva planta que se ajuste a la normativa particular de esta zona de ordenanzas, salvo en los casos excepcionales establecidos en el art. 4.7.18. de las presentes normas.*

*En el caso de descubrimientos de patrimonio histórico desconocido se deberá comunicar a la autoridad competente en materia de Patrimonio Histórico.*

*De forma general, se deberá garantizar la conservación de las fincas colindantes que estuvieran protegidas, así como la seguridad de las personas y de la vía pública, estableciéndose las medidas necesarias de protección en caso necesario.*

## **13.- Modificación del artículo 9.6.16.:**

Potenciación de los valores patrimoniales, mediante determinaciones para el mantenimiento de los elementos arquitectónicos de interés.

## Redacción actual

### Art. 9.6.16. Ámbito de aplicación.



9R2ZP241V2U0GU1  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de fecha 24 de noviembre de 2022, al particular 6º del Orden del Día.

Cecilia García González  
Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA  
Justificante 01/12/2022



*A tenor de lo dispuesto en la legislación vigente en materia de protección del patrimonio, las intervenciones sobre elementos unitarios catalogados que se especifican en el Catálogo del presente Art. 9.6.16. U, se ajustarán a las condiciones que se establecen en la presente sección.*

## Redacción modificada

### Art. 9.6.16. Ámbito de aplicación.

*De forma general, deberá evitarse la sustitución, el levantado, picado o destrucción de materiales, componentes o elementos arquitectónicos y accesorios de la edificación originales de interés, salvo que razones muy fundamentadas de eficacia funcional o seguridad así lo aconsejen, y no sea posible la adaptación a las exigencias esenciales del uso de la edificación. Los elementos expresamente protegidos no podrán ser objeto de sustitución o alteración sustancial, salvo las excepciones descritas en las presentes normas o queden especificadas en la ficha de catálogo del bien objeto de intervención.*

### 14.- Modificación del artículo 9.6.17.:

Aclaración de conceptos y establecimiento de determinaciones para llevar a cabo el mantenimiento de los sistemas estructurales de interés y de la composición espacial o tipológica, en aras de conservar y potenciar el bien protegido.

## Redacción actual

### Art. 9.6.17. Estructura portante.

- 1. La protección de la estructura portante estará siempre referida a la presencia de muros portantes verticales de carga, pórticos adintelados, o elementos horizontales de forjado, que respondan a técnicas y materiales constructivos tradicionales.*
- 2. Las intervenciones sobre la estructura portante básica como elemento catalogado de la edificación a proteger, deberá reducirse al mínimo necesario para su consolidación. Tales intervenciones deberán concentrarse en la resolución de problemas estructurales que puedan ser causa de deterioro continuado y del eventual fallo o reducción de la vida útil de la estructura.*
- 3. Se deberá evitar la alteración de las cimentaciones con vaciados del terreno que generalmente comprometen la estabilidad de la edificación sobre la que se actúa y la de las inmediatas.*
- 4. En el caso de que dichos elementos estructurales se encuentren en estado irrecuperable o en fallo técnico, será factible su reconstrucción manteniendo, en cualquier caso, todas aquellas características que se encuentren relacionadas con los valores arquitectónicos de dichos elementos, y empleando sistemas análogos, en la medida de lo posible, a los sustituidos, tales como muros de carga. En todo caso se mantendrá la ubicación y potencia del elemento original protegido.*

## Redacción modificada

### Art. 9.6.17. Estructura portante y tipología arquitectónica.



9R2ZP241V2U0GU1

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

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de fecha 24 de noviembre de 2022, al particular 6º del Orden del Día.

Cecilia García González  
Oficial Mayor en funciones de  
Secretaría General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 01/12/2022

*En los elementos cuyo valor justifica la catalogación de la finca, se deberá evitar la alteración de las edificaciones con vaciados del terreno que comprometan la estabilidad de la edificación sobre la que se asienta y la de las inmediatas.*

*En el caso de que dichos elementos estructurales se encuentren en estado irrecuperable, será factible su reconstrucción manteniendo, en cualquier caso, todas aquellas características que se encuentren relacionadas con los valores arquitectónicos de dichos elementos, y empleando sistemas análogos, en la medida de lo posible, a los sustituidos. En todo caso se mantendrá la ubicación y potencia del elemento original.*

5. *La conservación de la composición a nivel espacial, o tipología arquitectónica tiene como objetivo el mantenimiento de la tipología existente, en especial la relación entre sus elementos más significativos (accesos o zaguán, patios, escaleras, disposición de crujías, etc). Se permitirán obras incluso de nueva edificación (exceptúan las edificaciones de nueva planta) debiendo mantener éstas, según se especifique en la ficha del edificio, todos o alguno de los elementos siguientes: organización de accesos desde la calle; disposición de los patios o espacios libres; disposición y sistema de los núcleos de comunicación vertical y horizontal a cada una de las unidades habitables, etc.*

### 15.- Modificación del artículo 9.6.18.:

Se aclaran conceptos y se establecen criterios específicos para la protección de las características generales exteriores y se proponen determinaciones de intervención para revitalizar el bien protegido, en los supuestos establecidos.

## Redacción actual

### Art. 9.6.18. Características exteriores de la edificación.

1. *Fachadas exteriores.*
  - a) *Deberán mantenerse las fábricas originales con sus revestimientos, evitando su sustitución. Cuando éstos, por efectos de acciones agresivas hayan llegado a situaciones irreversibles, serán picados y acabados con idéntico tratamiento de textura y color que los originales.*
  - b) *Se permitirán pequeñas alteraciones en las fachadas, si están autorizadas en la ficha de catálogo, siempre y cuando éstas se dirijan a eliminar elementos añadidos que dañen el valor del inmueble, o participen en la puesta en alza de los criterios compositivos, y valores de escenografía urbana y estéticos de las fachadas existentes, no suponiendo en ningún caso menoscabo de los valores y elementos catalogados del inmueble.*
2. *Rejerías y cierros metálicos.*
  - a) *Los complementos originales de la edificación, como hierro forjado en barandillas y rejas, u otros elementos similares catalogados, deberán mantenerse como partes esenciales del carácter de la edificación en tanto que no se demuestre la pertinencia de su sustitución por razones de deterioro irreversible.*
  - b) *En rejas, balcones, cierros, etc., donde haya que completar, crear o sustituir elementos de hierro de manera inexcusable, se permitirá el empleo de materiales y técnicas actuales acordes, en la medida de lo posible, con las técnicas tradicionales.*



- c) *Siempre que sea posible deberá procederse a la limpieza de tales elementos utilizando métodos que no erosionen o alteren el color, la textura y tono del elemento.*

## Cubiertas.

*Deberá mantenerse la forma y configuración original de la cubierta y del material de cubierta, asegurando al mismo tiempo un adecuado aislamiento y evacuación de pluviales sin que los elementos en que ésta se base, alteren dicha configuración. Cuando se repongan materiales de cubierta deteriorados con otros nuevos se garantizará su adecuada integración en el conjunto de la cubierta en lo relativo a composición, tamaño, forma, color y textura.*

*Se deberán proteger y preservar aquellos elementos de cubierta que contribuyan al carácter original de su configuración, tales como cornisas, aleros, chimeneas, soluciones arquitectónicas de cubreras, limas y otros elementos.*

*Si por exigencias funcionales o higiénicas de la intervención se debieran inexcusablemente introducir elementos tales como chimeneas o conductos de ventilación, antenas, dispositivos para la captación de energía solar, etc., deberá justificarse la necesidad de su inclusión, fundamentando las medidas adoptadas para garantizar su integración y anular su impacto constructivo y estético en el conjunto de la cubierta protegida.*

## 4. Carpinterías.

- a) *Los huecos de puertas y ventanas de la edificación deberán ser mantenidos en su proporción original y repararlos cuando proceda. Los nuevos huecos que se creen deberán procurar la integración estética con los huecos originales que permanecen en el edificio.*
- b) *La protección de los elementos originales de los huecos debe extenderse a los marcos, hojas de ventanas, puertas, dinteles, umbrales, jambas, molduras, cerrajería, y a todos aquellos elementos que contribuyan al carácter histórico y arquitectónico del edificio.*
- c) *Se fomentará el aislamiento térmico de los huecos existentes mediante la introducción de elementos técnicos compatibles con el carácter de la edificación sin que con ello se dañen o desfiguren los marcos, maineles, etc., de puertas y ventanas.*
- d) *En las fachadas significativas de la edificación y cuando así lo requiera, se reemplazarán aquellas carpinterías catalogadas que no sean reparables o hayan desaparecido, mediante la introducción de otras nuevas diseñadas y realizadas con ajuste a las originales en lo relativo a material, tamaño, escuadrías y proporción.*
- e) *Deberá evitarse la instalación de persianas y otros cierres de seguridad y oscurecimiento que no correspondan con el carácter, la composición, el estilo, las proporciones o las características constructivas del edificio, favoreciendo los sistemas de oscurecimiento propios del tipo de edificio en el que se actúa.*

## 5. Acabados exteriores.

*La textura y color de los acabados originales de las fábricas deberán ser reproducidos para recuperar el carácter propio de los elementos sobre los que se proyecte actuar. A estos efectos deberá estudiarse el color original del edificio para su recuperación.*



9R2ZP241V2U0GU1

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

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de fecha 24 de noviembre de 2022, al particular 6º del Orden del Día.

Cecilia García González, Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

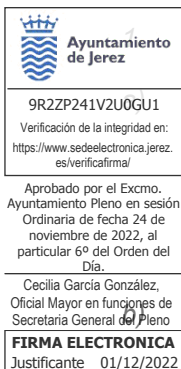
**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 01/12/2022



c)

## Redacción modificada

### Art. 9.6.18. Características exteriores de la edificación.



#### *Fachadas exteriores.*

*Deberán mantenerse las fábricas originales con sus revestimientos, cornisas, decoraciones, remates, zócalos, recercados y otros elementos ornamentales que compongan el plano de fachada, evitando su sustitución. Cuando éstos, por efectos de acciones agresivas hayan llegado a situaciones irreversibles, serán reparados con idéntico tratamiento de textura y color que los originales. Deberá procurarse en todo momento la recuperación de los tonos de pintura originales, realizándose las investigaciones oportunas y en cualquier caso deberá respetarse la armonía cromática respecto a los edificios adyacentes.*

*Se permitirán alteraciones en las fachadas, si están autorizadas en la ficha de catálogo, siempre y cuando éstas se dirijan a eliminar elementos añadidos que dañen el valor del inmueble, o participen en la recuperación de los criterios compositivos, y valores de escenografía urbana y estéticos de las fachadas existentes, no suponiendo en ningún caso menoscabo de los valores y elementos catalogados del inmueble.*

- c) *En fachadas con un alto grado de formalización a conservar, se podrán autorizar aquellas obras que recuperen la composición original.*
- d) *En fachadas con un alto grado de descomposición, se podrá admitir un hueco de planta baja de ancho suficiente para garaje. También se admitirá este tipo de intervención para fachadas que no estando descompuestas, se permita cierta libertad en su reforma, cuando el uso así lo necesite o aconseje, siempre que se acompañe de los estudios necesarios de la fachada y no rompa la composición de la misma.*

*La admisión de huecos para garajes estará condicionada a la adecuación del mismo, en dimensiones, posición y materiales, a las características de la fachada del edificio y del paisaje urbano en que se ubique y a la intervención admitida en dicha fachada.*

*Como normal general se tendrá en cuenta las siguientes determinaciones:*

- *Estudio compositivo de fachadas, no siendo posible la apertura de huecos para garajes cuando se destruyan o se alteren gravemente valores de calidad, no admitiéndose la destrucción de elementos de interés, como recercados, aleros, zócalos, frontales, frontones, etc.*
- *El frente mínimo de la finca será al menos de 12 metros.*
- *La distancia entre ejes de modulación vertical de los huecos será al menos de 2,5 m.*
- *La anchura de la puerta será lo más ajustada posible no excediéndose de 3 m.*
- *La calle de acceso rodado tendrá una anchura mínima de 5,5 m.*
- *En las fincas que cuenten con con más de un frente a vial, la posible apertura de hueco para garaje se llevará acabo preferentemente en la fachada de carácter secundario.*

- e) *A fin de permitir nuevos usos asignados en edificios bodegueros, se podrán admitir ensanches y reajustes de huecos, siempre y cuando se lleve a cabo una mejora compositiva y de la funcionalidad del edificio.*
- f) *Se prohíbe el empleo de elementos falseantes de la arquitectura original, instalación de elementos extraños a fachada como tendedores, antenas, aparatos de aire acondicionado, chimeneas o conductos de salida de gases, publicidad (salvo lo expresamente admitido por el PGOU), etc.*
- g) *El tratamiento de las fachadas de las edificaciones que, aún perteneciendo a parcelas diferentes desde el punto de vista registral o catastral, procedan de una actuación unitaria, deberán, en cualquier intervención individual, mantener los elementos que la identifican como tal unidad estilística, como son altura y forma de cornisas, acabados y color, zócalos y recercados, herrajes y carpinterías, elementos decorativos así como cualquier elemento estilístico que la identifique.*

#### 2. *Rejerías y cierros metálicos.*

- a) *Los complementos originales de la edificación, como hierro forjado en barandillas y rejas, u otros elementos similares catalogados, deberán mantenerse como partes esenciales del carácter de la edificación en tanto que no se demuestre la pertinencia de su sustitución por razones de deterioro irreversible.*

- b) *En rejas, barandillas de balcones, cierros, etc., donde por su grado de deterioro haya que completar, crear o sustituir elementos de hierro, se permitirá el empleo de materiales y técnicas actuales acordes, en la medida de lo posible, con las tradicionales, siempre que el resultado visual y estético no difiera de lo sustituido.*

*Siempre que sea posible deberá procederse a la limpieza de tales elementos utilizando métodos que no erosionen o alteren el color, la textura y tono del elemento.*

#### *Cubiertas.*

*Deberá mantenerse la forma y configuración original de la cubierta y del material de cubierta, asegurando al mismo tiempo un adecuado aislamiento y evacuación de pluviales sin que los elementos en que ésta se base, alteren dicha configuración. Cuando se repongan materiales de cubierta deteriorados con otros nuevos se garantizará su adecuada integración en el conjunto de la cubierta en lo relativo a composición, tamaño, forma, color y textura. Se podrán permitir obras de conservación, desmontaje de la existente si se encuentra en mal estado, restitución de los elementos estructurales por otros iguales o de similares características, e impermeabilización, debiendo procurarse que en las cubiertas inclinadas se utilicen los mismos materiales desmontados una vez limpios y resanados o en último caso unos similares en características, forma, textura y color.*

- b) *Se deberán proteger y preservar aquellos elementos de cubierta que contribuyan al carácter original de su configuración, tales como cornisas, aleros, chimeneas, soluciones arquitectónicas de cumbreas, limas y otros elementos contruidos como torres, chapiteles, miradores o castilletes.*
- c) *Si por exigencias funcionales o higiénicas de la intervención se debieran inexcusablemente introducir elementos tales como chimeneas o conductos de ventilación, antenas, dispositivos para la captación de energía solar, etc., deberá justificarse la necesidad de su inclusión, fundamentando las medidas adoptadas para garantizar su integración y anular su impacto constructivo y estético en el conjunto de la cubierta protegida. Las instalaciones de energía renovable y de autoconsumo deben evitar la degradación del paisaje urbano, propiciando una armonía en el Centro Histórico Artístico.*

#### 4. *Carpinterías.*

- a) *Las carpinterías de los huecos de puertas y ventanas de la edificación con frente al espacio público o aquellas que puedan divisarse desde el mismo, aún teniendo un régimen privado de la propiedad, deberán ser mantenidas en su proporción original y repararlas cuando sea posible. Excepcionalmente, se admitirán alteraciones en los huecos de fachada con las condiciones establecidas en estas normas. Los nuevos huecos que se creen deberán procurar la integración estética con los huecos originales que permanecen en el edificio.*
- b) *La protección de los elementos originales de los huecos debe extenderse a los marcos, hojas de ventanas, puertas, cierros, dinteles, umbrales, jambas, molduras, cerrajería, y a todos aquellos elementos que contribuyan al carácter histórico y arquitectónico del edificio.*

(...)

#### **16.- Modificación del artículo 9.6.20.:**

Aclaración de conceptos, y eliminación de la referencia a la antigua ley urbanística. El término bodega en este artículo no es el adecuado, ya que una bodega tradicionalmente es un lugar de almacenamiento completamente subterráneo, y no tiene nada que ver con la construcción tradicional de nave para la crianza de vinos empleada en nuestra Ciudad, como daba lugar a una interpretación torticera, se elimina el término de bodega en este artículo.

## Redacción actual

### Art. 9.6.20. Sótanos



9R2ZP241V2U0GU1  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de fecha 29 de noviembre de 2022, al particular 6º del Orden del Día.

Cecilia García González  
Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Ayuntamiento

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 01/12/2022



*Se prohíbe expresamente la ejecución de sótanos en parcelas del Centro Histórico con edificios catalogados, independientemente del grado de ocupación y estado de conservación de la edificación, e **so si se produjera la ruina y demolición del edificio** salvo que se autorice expresamente su construcción en la ficha de catálogo del inmueble.*

*En el resto de los casos la posibilidad de ejecución de sótanos se hace sin perjuicio de las cautelas e intervenciones arqueológicas previstas en las Normas de Protección del presente Plan para cada uno de los niveles de protección arqueológica, de manera que se garantice que no se produce pérdida de sustrato arqueológico y, en su caso, la conservación del patrimonio arqueológico soterrado.*

*Dichas construcciones deberán contar con la autorización de la administración competente en materia de patrimonio histórico; y en su caso, tendrán en cuenta las limitaciones impuestas en el artículo 49.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.*

*En el caso de las bodegas o sótanos con valores propios del patrimonio histórico de Andalucía, sólo se permitirán obras de consolidación, restauración y acondicionamiento de sótanos.*

*Podrá contemplarse la posibilidad de construcción de sótanos para aparcamiento en espacios libres públicos, con las cautelas antes reseñadas, siempre que su superficie permita la inscripción de un círculo de 15 metros de diámetro.*

## Redacción modificada

### Art. 9.6.20. Sótanos

*Se prohíbe la ejecución de sótanos en parcelas del Centro Histórico con edificios catalogados, independientemente del grado de ocupación y estado de conservación de la edificación, salvo que se autorice expresamente su construcción en la ficha de catálogo del inmueble.*

(...)

*Dichas construcciones deberán contar con la autorización de la administración competente en materia de patrimonio histórico; y en su caso, tendrán en cuenta las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público y la implantación de infraestructuras y servicios técnicos, así como la preservación del patrimonio arqueológico, de acuerdo a la legislación urbanística vigente.*

*En el caso de los sótanos con valores propios del patrimonio histórico de Andalucía, sólo se permitirán obras de consolidación, restauración y acondicionamiento de sótanos.*

(...)

### 17.- Modificación del artículo 9.6.21.:

Adaptar las normas a la nueva normativa urbanística, así como establecer criterios de intervención, y también estéticos garantizando la aplicación del régimen de protección, para la intervención en edificios protegidos en materia de energías renovables y de autoconsumo.

## Redacción actual

### Art. 9.6.21. Instalaciones.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de fecha 24 de noviembre de 2022, al particular 6º del Orden del Día.

Cecilia García González, Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Ayuntamiento.

FIRMA ELECTRONICA  
Justificante 01/12/2022

1. La implantación de las instalaciones necesarias en las intervenciones en edificios sujetos a protección, deberá efectuarse en aquellas áreas o espacios que impliquen la menor alteración posible del carácter, aspecto físico e integridad estructural de la edificación.

Queda expresamente prohibido fijar cables de electricidad, teléfono, alumbrado u otras instalaciones en edificios protegidos o en fachadas catalogadas unitariamente.

Se deberán proteger o reponer aquellas instalaciones originales del edificio que, cumpliendo con las exigencias funcionales del uso al que éste se destine, contribuyan a reforzar su conservación o carácter patrimonial.



## Redacción modificada

### Art. 9.6.21. Instalaciones.

1. La implantación de las instalaciones necesarias en las intervenciones en edificios sujetos a protección, deberá efectuarse en aquellas áreas o espacios que impliquen la menor alteración posible del carácter, aspecto físico e integridad estructural de la edificación, **debiendo evitar la degradación del paisaje urbano, propiciando una armonía en el Centro Histórico Artístico.** Para ello, se establecen los criterios estéticos que deberán tenerse en cuenta en el diseño de las instalaciones en el art. 10.3.11. de las presentes normas. Los edificios protegidos con nivel 1 y 2, y los incluidos en los entornos BIC se consideran incompatibles para colocación de las instalación de energía renovable y de autoconsumo, salvo que lo autorice expresamente el órgano competente en materia de patrimonio histórico.

(...)

### **18.- Modificación del artículo 9.6.28.:**

Aclaración respecto a los usos admisibles en la tipología G3 "Bodega Tradicional" en el centro Histórico, al objeto de recuperar edificios para usos acordes con la vida actual, revitalizando aquellas bodegas en desusos y en estado de abandono.

## Redacción actual

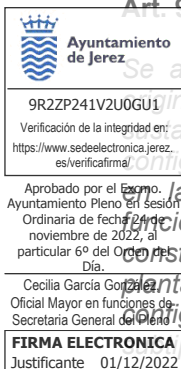
### Art. 9.6.28. Rehabilitación Bodeguera A.

Se aplica a edificaciones bodegueras que deben conservar de forma estricta sus valores espaciales originales o que, por el entorno donde se ubican, sería contraproducente un incremento de edificabilidad sustancial mediante la construcción de entreplantas. Se conservará todo el conjunto estructural y configurador de la edificación: cerramiento exterior, soportes, cubiertas e incluso carpinterías, respetándose, en la medida de lo posible, los materiales y sistemas constructivos originales. Para los elementos funcionales que requieran cierta independencia: oficinas, aseos, pequeños almacenes, etc., podrán construirse pequeñas entreplantas e independizar espacios con un máximo del 10% de la superficie en planta, situándolos en lugares periféricos de la edificación a fin de que afecten mínimamente a la configuración espacial interior. Con carácter general deberán cumplirse las condiciones establecidas para el subtipo G3 Bodega tradicional.



## Redacción modificada

### Art. 9.6.28. Rehabilitación Bodeguera A.



*Se aplica a edificaciones bodegueras que deben conservar de forma estricta sus valores espaciales originales o que, por el entorno donde se ubican, sería contraproducente un incremento de edificabilidad funcional mediante la construcción de entreplantas. Se conservará todo el conjunto estructural y configurador de la edificación: cerramiento exterior, soportes, cubiertas e incluso carpinterías, respetándose, en la medida de lo posible, los materiales y sistemas constructivos originales. Para los elementos funcionales que requieran cierta independencia: oficinas, aseos, pequeños almacenes, etc., podrán construirse pequeñas entreplantas e independizar espacios con un máximo del 10% de la superficie en planta, situándolos en lugares periféricos de la edificación a fin de que afecten mínimamente a la configuración espacial interior. Con carácter general deberán cumplirse las condiciones establecidas para el subtipo G3 Bodega tradicional, y no conllevará limitaciones a otros usos admisibles como el residencial.*

### 19.- Modificación del artículo 9.6.29.:

Aclaración respecto a los usos admisibles en la tipología G3 "Bodega Tradicional" en el centro Histórico, al objeto de recuperar edificios para usos acordes con la vida actual, revitalizando aquellas bodegas en desusos y en estado de abandono.

## Redacción actual

### Art. 9.6.29. Rehabilitación Bodeguera B.

*Se aplica a edificaciones bodegueras que, aún debiendo conservarse por sus valores arquitectónicos y paisajísticos, pueden actuar como contenedores de otros usos más complejos, aunque éstos requieran una mayor compartimentación espacial. Se conservará todo el conjunto estructural y configurador de la edificación: cerramiento exterior, soportes, cubiertas e incluso carpinterías, respetándose, en la medida de lo posible, los materiales y sistemas constructivos originales. Se admitirá la construcción de entreplantas con una ocupación máxima del 40% de la superficie en planta pudiendo tener varios niveles si las alturas de la edificación original lo posibilitan. Los proyectos de intervención minimizarán la compartimentación de espacios interiores, tanto los privados como los comunitarios. Con carácter general deberán cumplirse las condiciones establecidas para el subtipo G3 Bodega tradicional.*

## Redacción modificada

### Art. 9.6.29. Rehabilitación Bodeguera B.

*Se aplica a edificaciones bodegueras que, aún debiendo conservarse por sus valores arquitectónicos y paisajísticos, pueden actuar como contenedores de otros usos más complejos, aunque éstos requieran una mayor compartimentación espacial. Se conservará todo el conjunto estructural y configurador de la edificación: cerramiento exterior, soportes, cubiertas e incluso carpinterías, respetándose, en la medida de lo posible, los materiales y sistemas constructivos originales. Se admitirá la construcción de entreplantas con una ocupación máxima del 40% de la superficie en planta pudiendo tener varios niveles si las alturas de la edificación original lo posibilitan. Los proyectos de intervención minimizarán la compartimentación de espacios interiores, tanto los privados como los comunitarios. Con carácter general deberán cumplirse las condiciones establecidas para el subtipo G3 Bodega tradicional, y no conllevará limitaciones a otros usos admisibles como el residencial.*



## 20.- Modificación del artículo 9.6.30.:

Aclaración respecto a los usos admisibles en la tipología G3 "Bodega Tradicional" en el centro Histórico, al objeto de recuperar edificios para usos acordes con la vida actual, revitalizando aquellas bodegas en desuso y en estado de abandono.



### Redacción actual

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en Sesión Ordinaria de fecha 24 de noviembre de 2022, al particular 6º del Orden del Día.

Cecilia García González  
Oficial Mayor en funciones de Secretaria General de Urbanismo

FIRMA ELECTRONICA  
Justificante 01/12/2022



### Art. 9.6.30. Rehabilitación Bodeguera C.

*Se aplica a edificaciones bodegueras que, aún debiendo conservarse por sus valores arquitectónicos y paisajísticos, pueden actuar como contenedores de otros usos más complejos, aunque éstos requieran una mayor compartimentación espacial. Su menor grado de catalogación permite que la compartimentación admitida sea más generosa que en caso anterior. Se conservará todo el conjunto estructural y configurador de la edificación: cerramiento exterior, soportes, cubiertas e incluso carpinterías, respetándose, en la medida de lo posible, los materiales y sistemas constructivos originales. Se admitirá la construcción de entreplantas con una ocupación máxima del 60% de la superficie en planta pudiendo tener varios niveles si las alturas de la edificación original lo posibilitan. Los proyectos de intervención minimizarán la compartimentación de espacios interiores, tanto los privados como los comunitarios. Con carácter general deberán cumplirse las condiciones establecidas para el subtipo G3 Bodega tradicional.*

### Redacción modificada

### Art. 9.6.30. Rehabilitación Bodeguera C.

*Se aplica a edificaciones bodegueras que, aún debiendo conservarse por sus valores arquitectónicos y paisajísticos, pueden actuar como contenedores de otros usos más complejos, aunque éstos requieran una mayor compartimentación espacial. Su menor grado de catalogación permite que la compartimentación admitida sea más generosa que en caso anterior. Se conservará todo el conjunto estructural y configurador de la edificación: cerramiento exterior, soportes, cubiertas e incluso carpinterías, respetándose, en la medida de lo posible, los materiales y sistemas constructivos originales. Se admitirá la construcción de entreplantas con una ocupación máxima del 60% de la superficie en planta pudiendo tener varios niveles si las alturas de la edificación original lo posibilitan. Los proyectos de intervención minimizarán la compartimentación de espacios interiores, tanto los privados como los comunitarios. Con carácter general deberán cumplirse las condiciones establecidas para el subtipo G3 Bodega tradicional, y no conllevará limitaciones a otros usos admisibles como el residencial.*

## 21.- Modificación del artículo 9.6.33.:

Aclaraciones, eliminar conceptos genéricos a través de la actualización de la ficha catálogo, para potenciar y conservar los valores patrimoniales de forma más pormenorizada de cada una de las fincas.

### Redacción actual

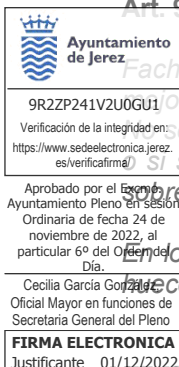
### Art. 9.6.33. Conservación tipológica

*Fachada adecuada o aceptable que admite pequeños reajustes, para su mejora compositiva o para la mejora de la funcionalidad del edificio, a valorar y autorizar en su momento según propuesta de proyecto. No se admite la ampliación del ancho de huecos, salvo los que se hubiesen reducido de su tamaño original, ni siquiera en planta baja para garaje. El uso comercial sería admisible pero sin ensanchar los huecos sobre el diseño original.*

*En los edificios bodegueros con intervención de fachada como conservación tipológica sí podrán reajustarse huecos, con ensanches puntuales debidamente justificados a fin de permitir los nuevos usos asignados.*

## Redacción modificada

### Art. 9.6.33. Conservación tipológica



*Fachada adecuada o aceptable que admite pequeños reajustes, para su mejora compositiva o para la mejora de la funcionalidad del edificio, a valorar y autorizar en su momento según propuesta de proyecto. No se admite la ampliación del ancho de huecos, salvo los que se hubiesen reducido de su tamaño original, ni siquiera en planta baja para garaje. El uso comercial sería admisible pero sin ensanchar los huecos sobre el diseño original.*

*Los edificios bodegueros con intervención de fachada como conservación tipológica sí podrán reajustarse los huecos, con ensanches puntuales debidamente justificados a fin de permitir los nuevos usos que se implanten.*

### 4.- Modificación del artículo 9.6.34.:



Aclaraciones, eliminar conceptos genéricos a través de la actualización de la ficha catálogo, para potenciar y conservar los valores patrimoniales de forma más pormenorizada de cada una de las fincas.

## Redacción actual

### Art. 9.6.34. Conservación tipológica con recuperación formal

*Fachada adecuada o aceptable que admite pequeños reajustes, para su mejora compositiva o para la mejora de la funcionalidad del edificio, a valorar y autorizar en su momento según propuesta de proyecto. No se admite la ampliación del ancho de huecos, salvo los que se hubiesen reducido de su tamaño original, ni siquiera en planta baja para garaje. El uso comercial sería admisible pero sin ensanchar los huecos sobre el diseño original. Habiendo sufrido algunas reformas que merman, sus cualidades formales o compositivas, éstas se consideran en fuera de ordenación y debe recuperarse su diseño original.*

## Redacción modificada

### Art. 9.6.34. Conservación tipológica con recuperación formal

*Fachada adecuada o aceptable que admite pequeños reajustes, para su mejora compositiva o para la mejora de la funcionalidad del edificio, a valorar y autorizar en su momento según propuesta de proyecto. No se admite la ampliación del ancho de huecos, salvo los que se hubiesen reducido de su tamaño original, o si se admitiera en la ficha de catálogo. El uso comercial sería admisible pero sin ensanchar los huecos sobre el diseño original. Las actuaciones a llevar a cabo serán tendentes a recuperar el diseño original de la fachada.*

## 23.- Inclusión del nuevo artículo 9.6.38.:



9R2ZP241V2U0G01  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de fecha 11 de noviembre de 2022, en particular 6º del Orden del Día.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Ayuntamiento

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 01/12/2022



Se incorpora nueva sección para incluir nuevo articulado para definir y concretar adecuadamente el régimen de protección en las fincas catalogadas y por consiguiente los trámites de licencias urbanísticas mediante un procedimiento exhaustivo de la finca, potenciando los valores patrimoniales y eliminando conceptos genéricos, para elevar el nivel de protección.

Sección nueva

## SECCIÓN OCTAVA - FICHAS DE CATÁLOGO: ACTUALIZACIÓN DE LAS PRESCRIPCIONES DE PROTECCIÓN

### Art. 9.6.38. Anexo ficha de catálogo: Actualización de las prescripciones de protección.

1. Si en un edificio catalogado con los niveles de protección 2 y 3 se detectan valores diferentes a los que figuran en su ficha de catálogo, o si en dicha ficha se advierten contradicciones, imprecisiones o generalidades en las intervenciones propuestas sobre algún elemento protegido, la persona propietaria de la finca o la administración competente podrán instar a la tramitación de un expediente de actualización de las prescripciones de protección, que se establecerán en un Anexo complementario a la ficha de catálogo.

2. Para la solicitud del inicio de expediente de actualización de las prescripciones de protección, se requerirá:

a) Solicitud de visita técnica del inmueble en cuestión por parte del servicio técnico municipal de la Delegación de Urbanismo.

b) Levantamiento completo del edificio, en el que deberán recogerse y especificarse, a nivel planimétrico y fotográfico, los elementos de valor del inmueble, o cualquier otra que pudiera aportarse encaminada a conocer el edificio y detallando los elementos especificados en la ficha de catálogo y el tipo de intervención prescrita sobre los elementos catalogados.

c) Informes y análisis realizados sobre los valores del edificio (arquitectónicos, arqueológicos, históricos y de otro tipo), y justificación de la necesidad de actualización de las prescripciones de protección.

d) Si el edificio se encontrase en situación de ruina se entregará, además de la documentación requerida en los apartados anteriores, la declaración de la situación legal de ruina urbanística o informe técnico del estado de conservación.

3. Tras la solicitud, y realizada en su caso la visita de inspección, se elaborará por parte de los servicios técnicos municipales propuesta de Anexo a la ficha de catálogo que incluirá la actualización de las prescripciones de protección.

4. La tramitación del expediente de actualización de las prescripciones de protección culminará con la aprobación del Anexo de la ficha de catálogo, que deberá contar con informe favorable de la administración competente en materia de patrimonio histórico para autorizar las obras y actuaciones que desarrollen o ejecuten el Plan General.

5. La actualización de las prescripciones de protección en ningún caso podrá suponer la alteración del nivel de protección asignado, ya que dicha alteración comportaría la tramitación de una Modificación puntual específica del catálogo conforme al Art. 9.6.4.3.

## 5.4.2. - MODIFICACIÓN del Título X "Normas particulares del Suelo Urbano"



### Modificación del artículo 10.3.3.:

9R2ZP241V2U0G01  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento Pleno en Sesión Ordinaria de fecha 24 de noviembre de 2022, al particular 6º del O.D. de 11 de Diciembre de 2022.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de  
Secretaría General de Planeamiento

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 01/12/2022



incluyen aclaraciones recogidas en la legislación patrimonio estatal, concretamente en su artículo 21, en lo a poner soluciones para aquellas fincas que están protegidas y en evidente estado de abandono por la degradación arquitectónica que presentan, propiciando medidas de intervención para la revitalización del bien protegido

### Redacción actual

#### Artículo 10.3.3. Definición

1. *Las edificaciones que se encuentren dentro de la delimitación del Conjunto Histórico correspondientes a proyectos de nueva planta y las de reformas de los existentes, en las partes o elementos no protegidos, deben ajustarse a la normativa que se establece en este epígrafe. Estas normas deben entenderse aplicables también a edificios catalogados siempre que no se contradigan con los propios criterios de protección, grado de catalogación y determinaciones de las fichas de catálogo.*

2. *La unidad mínima de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral de forma y dimensiones recogidas en los planos.*

3. *Ninguna parcela será inedificable por razón de su forma y dimensiones, si dicha situación fuera anterior a la aprobación definitiva del Plan General de 1984.*

4. *Se prohíbe con carácter general la agregación o agrupación de parcelas en todo el ámbito del Conjunto Histórico-Artístico, se correspondan o no con edificaciones catalogadas.*

*Excepcionalmente podrán autorizarse agregaciones, por causas debidamente justificadas, tras la solicitud de la correspondiente licencia municipal, y siempre que cuenten con autorización de la administración competente en materia de patrimonio histórico.*

*La excepcional aprobación de una agregación de parcelas no implica la autorización de derribo de las edificaciones en ella existentes. En el caso de fincas con diferente número de plantas se podrá exigir la redacción de Estudio de Detalle que ordene los volúmenes resultantes evitando las medianeras vistas y manteniéndose la edificabilidad máxima original.*

5. *Se prohíbe la segregación o parcelación de fincas catalogadas salvo que se realice para recuperar el parcelario original modificado en una agrupación anterior- $\theta$ , cuando esté expresamente autorizado en la ficha de catálogo.*

6. *La altura de los edificios que se proyecten se ajustará al número de plantas que se establecen en los planos correspondientes y que, con carácter general, se consideran obligatorias. En caso de solares en esquina o con fachada a dos calles se refiere a parcelas catastrales completas, salvo que específicamente en los planos se indican con una línea de división de alturas. Las alturas definidas para solares o edificios destinados a equipamientos públicos o privados deben entenderse como máximas.*

*En todo lo referente a criterios de medición de alturas, dimensiones máximas y mínimas, construcciones por encima de la altura máxima, etc, se estará a lo dispuesto en el Título de "Normas Generales de la Edificación", no admitiéndose áticos por encima de la altura máxima.*

7. *Cuando la parcela sobre la que se intervenga sea resultado de una agregación, y en ella hayan intervenido parcelas de diferente número de plantas, podrán igualarse su número al de cualquiera de ellas siempre que la edificabilidad total no supere a la suma de la edificabilidad de las parcelas anteriormente a su agregación y siempre tras la redacción y aprobación del correspondiente Estudio de Detalle.*

8. *La altura libre que se exige en el Título de Normas Generales de la Edificación se considera como mínima ya que en los casos en que el nuevo edificio colinde con uno catalogado, deberá corresponderse sensiblemente con las de este último.*



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de fecha 24 de noviembre de 2022, al particular 6º del Orden del Día.

Cecilia García González, Oficial Mayor en funciones de Secretaria General de Urbanismo

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 01/12/2022



**Redacción modificada.**

### 0.3.3. Definición

*Se prohíbe con carácter general la agregación o agrupación de parcelas en todo el ámbito del Conjunto Histórico-Artístico, se correspondan o no con edificaciones catalogadas, salvo que se trate de recuperar la parcela histórica, o por subsanación de errores detectados.*

*Excepcionalmente podrán autorizarse agregaciones, por otras causas debidamente justificadas, que supongan una mejora urbana debidamente justificada o en aras de evitar la degradación de la edificación, tras la solicitud de la correspondiente licencia municipal, y siempre que cuenten con autorización de la administración competente en materia de patrimonio histórico.*

*La excepcional aprobación de una agregación de parcelas no implica la autorización de derribo de las edificaciones en ella existentes. En el caso de fincas con diferente número de plantas se podrá exigir la redacción de Estudio de Detalle que ordene los volúmenes resultantes evitando las medianeras vistas y manteniéndose la edificabilidad máxima original.*

5. *Se prohíbe la segregación o parcelación de fincas catalogadas salvo que se realice para recuperar el parcelario original modificado en una agrupación anterior, cuando esté expresamente autorizado en la ficha de catálogo, o por subsanación de errores detectados.*

(...)

## 2.- Modificación del artículo 10.3.6.:

Determinaciones por la existencia de falta de regulación y de criterio, y se pretende establecer prescripciones para la integración con las características exteriores tradicional del Centro Histórico.

### Redacción actual

#### Art. 10.3.6. Vuelos, cornisas, recercados y elementos decorativos o adosados a fachada

1. *Se admiten balcones o ventanas salientes provistas o no de reja, con saliente máximo, incluida la cerrajería de 30 cm. a razón de uno por cada hueco en calles de hasta 6 m. de anchura y de 50 cm. máximo en el resto, siempre que el gálibo a la acera sea superior a 3,50 m.*

2. *La longitud total de los balcones y cuerpos volados no excederá del 40% de la suma de las longitudes de todos los frentes de fachada correspondientes a cada una de las plantas medidas en el plano vertical de fachada sobre alineación oficial de ésta. No se permiten balcones corridos, debiendo ser individualizados por cada hueco.*

3. *Las cornisas, resaltes y vuelos de las fachadas deberán ser rematadas a una distancia de la medianería nunca inferior al de su propio vuelo, volviendo el perfil de la moldura evitando truncarla mediante plano recto. No se admiten vuelos o cornisas que resulten de una simple y burda prolongación del canto de forjado estructural ni los recercados formados por un simple emparchado de ladrillo.*

4. *Queda prohibido el empleo en fachadas de marquesinas y balaustradas, azulejos, portadas historicistas, adornos superfluos y cualquier otro elemento falseante de la arquitectura de la que traiga origen.*



9R2ZP241V2U0GU1  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de fecha 24 de noviembre de 2022, al particular 6º del Orden del Día.

Cecilia García González  
Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 01/12/2022



*Se prohíbe la instalación en fachada de elementos extraños a la misma como tendedores, antenas, aparatos de aire acondicionado, chimeneas o conductos de salida de gases, publicidad (salvo lo expresamente permitido en estas normas), etc.*

**Redacción modificada**

### **Art. 10.3.6. Vuelos, cornisas, recercados y elementos decorativos o adosados a fachada**

*La longitud total de los balcones y cuerpos volados no excederá del 40% de la suma de las longitudes de todos los frentes de fachada correspondientes a cada una de las plantas medidas en el plano vertical de fachada sobre alineación oficial de ésta. No se permiten terrazas.*

(...)

6. *La altura de los nuevos zócalos serán proporcionales y acordes con los tradicionales empleados en el centro histórico, considerándose que no superen 1/3 de la altura de la fachada de planta baja, tomando la referencia el centro de la misma.*

### **3.- Modificación del artículo 10.3.7.:**

Determinaciones sobre cuestiones estéticas y de diseño exteriores. Se elimina la mención al tono de colores puesto que esas determinaciones están reguladas en otro artículo, el 10.3.14. Se da cabida a nuevos materiales que sean más novedosos con restricciones establecidas. Por otro lado, se determina que los aplacados se permitirán sólo en zócalos, elementos especiales, para dar primacía al material tradicional en las fincas catalogadas, el enfoscado. En los casos de fincas no catalogada, u obra nueva, tendrán que obtener autorización del órgano.

### **Redacción actual**

#### **Art. 10.3.7. Materiales de acabado**

1. *Se procurará el empleo de materiales y texturas tradicionales y habituales como son los paramentos enfoscados con mortero pintados a la cal o con pintura lisa, así como elementos de cantería de piedra calcarenita en los aplacados, molduras y elementos especiales. En edificios de nueva planta o no catalogados **podría aprobarse** el empleo de materiales más actuales, como el mortero monocapa (sin árido proyectado) y elementos pétreos naturales o artificiales con textura rugosa (nunca pulimentada) y tonos de color no muy alejados de la calcarenita.*

2. *No se admite dejar vistos muros o elementos parciales de fábrica de ladrillo, mampuestos o fábricas mixtas que tradicionalmente se enfoscaban. Se excluyen de este supuesto edificios monumentales o lienzos de la muralla almohade en los que el proyecto de restauración lo aconseje.*

3. *Salvo en elementos preexistentes y originales de edificios catalogados se prohíbe el empleo en fachadas de:*

- *Aplacados distintos a los autorizados en el punto 1 anterior, que no armonicen con los colores y texturas tradicionales. Sin ánimo de ser exhaustivos se prohíben expresamente los paramentos de ladrillo visto o mampostería y los aplacados de granito, sierra elvira, piedra ostionera en bruto, bloque decorativo de hormigón, etc.*





9R2ZP241V2U0GU1  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de fecha 11 de noviembre de 2022, al particular 6º del Orden del Día.

Cecilia García González, Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 01/12/2022



*Materiales cerámicos, gres, azulejos, baldosas hidráulicas, terrazo, etc. Puntualmente podría emplearse alguna hilada de ladrillo visto como remate de zócalo o líneas de cornisa al modo tradicional.*

*Acabados a la tirolesa (tendido con mortero de árido grueso) y morteros monocapa con árido proyectado y laminados sintéticos.*

## Redacción modificada

### Art. 10.3.7. Materiales de acabado de fachada

*Se procurará el empleo de materiales de calidad y texturas tradicionales y habituales como son los paramentos enfoscados con mortero pintados a la cal o con pintura lisa, así como elementos de cantería de piedra calcarenita en los aplacados para zócalos, molduras y elementos especiales.*

*En edificios de nueva planta o no catalogados se podrá aprobar el empleo de materiales más actuales, con la tradicional austeridad con que aparecen en el Conjunto Histórico y siendo acordes con el entorno.*

*Se permiten elementos pétreos naturales o artificiales con textura rugosa (nunca pulimentada) para zócalos, molduras y elementos especiales. Se procurará piezas completas o de formato adecuado para evitar soluciones de revestimiento con piezas de aplacado.*

(...)

## 4.- Modificación del artículo 10.3.8.:

Aclaraciones sobre cuestiones estéticas, dando primacía al órgano competente en materia de patrimonio histórico

### Redacción actual

#### Art. 10.3.8. Carpinterías

1. *Las carpinterías serán de calidad, de madera con carácter general, o bien de materiales lacados o similares. El aluminio en su color, en bronce o en dorado, no está permitido en general.*

2. *Irán pintadas en colores tradicionales, marrón, blanco o verde carruaje (fundamentalmente en bodegas). No se permiten otros colores. Excepcionalmente podrán permitirse carpinterías de otros colores en locales dentro de la delimitación de Jerez Centro Comercial u otra que a estos efectos se establezca, siempre que no desentonen con el edificio donde se ubican.*

3. *La carpintería deberá ocupar la totalidad del hueco donde se inserta, debiendo quedar retranqueada del plano exterior de fachada. Será abatible con despiece similar al tradicional. Se prohíbe el empleo al exterior de tambores de persiana o bien que éstas presenten guías vistas.*

4. *En edificios catalogados de Interés Específico y Genérico será obligatoria madera en cualquier caso. En el recinto intramuros en los casos de rehabilitación, será obligatorio la madera, o bien las nuevas carpinterías existentes en el mercado que las imitan suficientemente. En edificios de nueva planta en intramuros se emplearán materiales adecuadamente integrados al edificio y su entorno.*

5. *En edificios catalogados como Conservación Arquitectónica sólo podrá utilizarse el aluminio lacado blanco en las fachadas cuando arquitectónicamente sea admisible, y cuando se autorice para la fachada un color distinto del blanco. En edificios de cierta singularidad con esta catalogación o con paños de piedra vista, no se permitirá.*



9R2ZP241V2U0GU1  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de fecha 24 de noviembre de 2022, al particular 6º del Orden del Día.

Cecilia García González, Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Ayuntamiento

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 01/12/2022



*Está expresamente prohibido en edificios las persianas de PVC enrollables. En edificios de nueva planta dichas persianas deberán ser de color similar al de la carpintería, evitándose el blanco salvo en situaciones excepcionales.*

**Redacción modificada.**

## **Art. 10.3.8. Carpinterías**

*Las carpinterías serán de calidad, integradas en el entorno y con la arquitectura tradicional, de madera con carácter general, o bien de materiales cuyos perfiles y aspecto sean similares a la madera y aprobado por el órgano competente en materia de patrimonio histórico.*

2. *Irán barnizadas pintadas o lacadas en colores tradicionales, marrón, blanco o verde carruaje (fundamentalmente en bodegas). No se permiten otros colores, salvo excepcionalmente si se integra adecuadamente en el edificio y en el entorno y si lo aprueba el órgano competente en materia de patrimonio histórico. Se prohíbe el empleo de carpintería con acabados anodizados.*

3. *La carpintería deberá ocupar la totalidad del hueco donde se inserta, debiendo quedar retranqueada del plano exterior de fachada. Se prohíben las carpinterías correderas en fachadas exteriores y de patios con valores a proteger. Se prohíbe el empleo al exterior de tambores de persiana o bien que éstas presenten guías vistas.*

4. *En edificios catalogados de Interés Específico y Genérico será obligatoria madera en fachadas exteriores y patios con valores a proteger. Excepcionalmente, por razones técnicas debidamente justificadas, se podrán utilizar las carpinterías reguladas en los apartados anteriores.*

5. *Están expresamente prohibidas las persianas enrollables en las fachadas de edificios catalogados o de nueva planta, así como en los cerramientos de patios con valores a proteger, debiendo resolverse el oscurecimiento mediante persianas mallorquinas, contraventanas o soluciones similares, con acabados estéticos adecuados para su integración con el entorno. Para el resto de los supuestos, se prohíbe el empleo al exterior de tambores de persiana o bien que éstas presenten guías vistas.*

## **5.- Modificación del artículo 10.3.10.:**

Determinaciones sobre cuestiones estéticas, dando preeminencia al órgano competente en materia de patrimonio histórico.

### **Redacción actual**

#### **Art. 10.3.10. Toldos.**

1. *Sólo se permitirá su instalación en locales de planta baja, o bien en bloques de pisos no catalogados en situación periférica del Centro Histórico, a razón de un toldo por hueco.*

2. *Serán de material textil, color liso (se admite el blanco, marfil, y tonos tierra claros) y deberán quedar libres de inscripciones, logotipos o publicidad, salvo lo expresamente autorizado en estas normas.*

3. *No se permitirán los toldos o marquesinas fijas ni los de tipo concha.*

4. *Deberá guardarse una altura libre suficiente para no obstaculizar el paso bajo el mismo. Para ello, cualquier elemento rígido deberá quedar a una altura mínima de 2,10 m. El cuelgue de tejido podrá caer un máximo de 0,25 m.*

## Redacción modificada



9R2ZP241V2U0GU1  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Jerez en sesión Ordinaria de fecha 14 de noviembre de 2022, al particular 6º del Orden del Día.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de  
Secretaría General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 01/12/2022

### 10.3.10. Toldos.

*Serán de material textil, color liso (preferiblemente blanco, marfil, y tonos tierra claros, se podrán admitir otros colores que no desentonen con el edificio y quede debidamente integrado, contando con autorización expresa del órgano competente en materia de patrimonio histórico) y deberán quedar libres de inscripciones, logotipos o publicidad, salvo lo expresamente autorizado en estas normas.*



### 6.- Modificación del artículo 10.3.11.:

Mayor regulación de las instalaciones de energía renovables y de autoconsumo para garantizar la viabilidad ambiental y paisajista, y la protección del patrimonio con respecto a las necesidades actuales de acceso a esas fuentes de energía, velando por la preservación y puesta en valor del patrimonio histórico.

## Redacción actual

### Art. 10.3.11. Instalaciones, contadores y cajas de registro.

1. *Los contadores y cajas de registro de suministros de agua, gas, electricidad y telefonía o cualquier otro que surja deberán instalarse en el interior de los edificios o locales.*
2. *En casos excepcionales, y siempre que se justifique debidamente, las cajas de registro podrán instalarse sobre fachada en edificios no catalogados, empotrándose de manera que no sobresalgan del plano de fachada y siempre que se integren debidamente en ella (deberá evitarse la ruptura de líneas compositivas de fachada y la portezuela tendrá el mismo acabado y color que el resto de la fachada). El dueño o arrendatario del local o edificio será responsable de su mantenimiento en las debidas condiciones de ornato.*
3. *Los aparatos de climatización, captación solar, antenas, elementos de evacuación de gases, etc. no podrán tener en ningún caso su soporte en fachada, ni instalarse en ubicaciones que sean visibles desde la vía pública. Todas estas instalaciones en cubierta estarán debidamente integradas: los paneles de captación solar irán preferentemente sobre cubiertas inclinadas, las máquinas y depósitos se situarán protegidos de vistas mediante recintos de lamas o similares. Se evitará el empleo de materiales, como el acero inoxidable en su color, que produzcan reflejos importantes de la luz solar. Todos estos aspectos relativos a la integración de las instalaciones deberán venir resueltos en proyecto.*
4. *Será obligatorio contemplar en proyecto y ejecutar la preinstalación de climatización en adaptaciones de locales y en obras de nueva planta o rehabilitación, al menos en viviendas y locales que den a fachada.*
5. *Para la autorización de iluminación artística de fachadas deberá presentarse proyecto luminotécnico que garantice la uniformidad de iluminación y la adecuación a las características de la fachada. Con anterioridad a su puesta en funcionamiento deberá obtenerse el visto bueno de los servicios técnicos municipales tras realizarse comprobación de la instalación in situ.*

## Redacción modificada



9R2ZP241V2U0GU1  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de fecha 11 de noviembre de 2022, a particular 6º del Orden del Día.

Cecilia García González, Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 01/12/2022



### 0.3.11. Instalaciones, contadores y cajas de registro.

*En casos excepcionales, y siempre que se justifique debidamente, las cajas de registro podrán instalarse sobre fachada en edificios, excepto en los clasificados con el nivel 1 y 2 de protección (Interés Específico y Genérico), empotrándose de manera que no sobresalgan del plano de fachada y siempre que se integren debidamente en ella (deberá evitarse la ruptura de líneas compositivas de fachada, como zócalos, recercados y otros elementos ornamentales, y la portezuela tendrá el mismo acabado y color que el resto de la fachada). El dueño o arrendatario del local o edificio será responsable de su mantenimiento en debidas condiciones de ornato.*

6. *Las instalaciones de energía renovable y de autoconsumo deben evitar la degradación del paisaje urbano, propiciando una armonía en el Centro Histórico Artístico. Para conseguir la integración arquitectónica de las instalaciones, se admitirán preferentemente en cubierta plana, y sobre cubierta inclinada si son coplanarias para conseguir un correcto mimetismo con el paisaje y una aceptable adecuación a su entorno. Se deberá presentar propuesta en la que se justifique debidamente la anulación del impacto visual, y deberá contar con autorización del órgano competente en materia de patrimonio histórico.*

*Los edificios y elementos catalogados con nivel de protección 1 y 2, así como los ubicados en los entornos BIC se consideran incompatibles para colocar este tipo de instalaciones dada su protección y singularidad en el paisaje urbano, salvo que lo autorice expresamente el órgano competente en materia de patrimonio histórico.*

### 7.- Modificación del artículo 10.3.13.:

Aclaración sobre la interpretación de las características generales ambientales, concretamente sobre la publicidad y rotulación, evitando la contaminación visual o perceptiva en los petos de fachada.

## Redacción actual

### Art. 10.3.13. Publicidad y rotulación de locales

1. *De forma general se prohíbe la manifestación de toda actividad publicitaria en el ámbito del Conjunto Histórico-Artístico, salvo lo autorizado explícitamente en el presente artículo.*

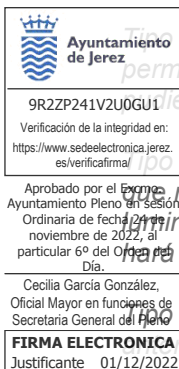
2. *Se admiten, cumpliendo los parámetros que se desarrollan en los puntos siguientes, los rótulos situados sobre locales que sirvan para señalar la existencia de los mismos, conteniendo exclusivamente el nombre del establecimiento y la actividad genérica a la que se dedica, entendiéndose como actividad publicitaria (y por tanto prohibida), cualquier tipo de desglose o directorio pormenorizado de los servicios que se prestan o cualquier mención a marca publicitaria distinta al nombre del local. Estos rótulos deberán estar adecuadamente integrados en el edificio y ambiente urbano donde se integren.*

3. *Los rótulos que se pueden admitir responderán a alguna de las siguientes categorías:*

- A. *Rótulo bajo dintel en huecos de fachada.*
- B. *Letras corpóreas, directamente sobre paramento.*
- C. *Placa sobre paramento.*
- D. *Banderola perpendicular al plano de fachada.*

# Ayuntamiento de Jerez

## 4. La rotulación se ubicará en una de estas posiciones según el tipo de rótulo:



**Tipo A:** En el interior de huecos compositivos siempre que quede retranqueado del plano de fachada y lo permita la altura del hueco. Sólo se admitirá un rótulo de este tipo en el acceso principal de cada fachada, pudiendo en los demás huecos rotularse directamente sobre el vidrio del escaparate.

**Tipo B:** En el paramento sobre los huecos con letras corpóreas, a razón de un rótulo por fachada, siempre que no se instale el tipo 1 anterior. Las letras serán sueltas, sin fondo, fijadas directamente a la fachada, no serán luminosas, de material y tamaño acorde al hueco en su proyección. La iluminación sobre las mismas se hará de forma indirecta.

**Tipo C:** Placa de pequeño tamaño junto al acceso del local, siempre que no se instale ninguno de los tipos anteriores.

**Tipo D:** Podrá autorizarse una banderola por local además de cualquiera de los tipos anteriores, salvo en frecuencias visuales o perspectivas de interés. Esta banderola no formará cuerpo único con ningún otro rótulo y dispondrá de mecanismo de abatimiento en calles con ancho mínimo de cuatro metros.

Los locales ubicados en plantas distintas de la baja, sólo podrán rotularse en directorios en el acceso de planta baja. Estos directorios deberán ser de material transparente, con anchura máxima que permita disponer dos placas (tipo C) en cada fila.

En caso de edificios con trazas arquitectónicas singulares (abultados de piedra, molduras, cerrajerías, etc.), será necesario un estudio pormenorizado que asuma la singularidad de la rotulación (y su menoscabo con respecto a lo establecido genéricamente, si procede). En estos casos deberá instalarse preferentemente el rótulo tipo A, pudiéndose aceptar otra solución excepcionalmente, siempre que se justifique mejor solución que la obligatoria. En cualquier caso, la rotulación deberá ajustarse a las características arquitectónicas de la fachada, debiendo evitar la ocultación de las líneas compositivas de fachada o los elementos arquitectónicos de detalle (pilastras, molduras, cerrajería...).

## 5. Tamaño de los rótulos:

**Tipo A:**

Altura: 50 cms. como máximo y acorde con las líneas compositivas de fachada.

Longitud: la del hueco en el que se inserta.

Grosor: el cajón no debe sobresalir del plano de fachada donde se ubica.

**Tipo B:**

Altura: máximo 35 cms. y no mayor de 1/3 del paramento libre de líneas compositivas donde se ubica.

Longitud: proporcional a la altura y no superior al ámbito del local.

Profundidad letra: 10 cms.

**Tipo C:**

Dimensión máxima: 10 dm<sup>2</sup> (40x25 cms., ó 30x30cms, ó 35x28 cms...).

Grosor máximo: 5 cms.

**Tipo D:**

Altura: 0,50 m.

Longitud: 0,75 m. incluidos anclajes.

Grosor: 0,10 m.

Altura libre de paso inferior: 2,25 m.

Situación del extremo con respecto al borde del acerado a una distancia mayor o igual a 0,50 m.

## 6. Calidades y Materiales:



9R2ZP241V2U0GU1  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de fecha 24 de noviembre de 2022, al particular 6º del Orden del Día.

Cecilia García González  
Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 01/12/2022



La rotulación será de calidad contrastada, no permitiéndose:

*El neón visto (a excepción de la señalización símbolo de farmacia).*

*La iluminación intermitente o que provoque deslumbramiento con la misma excepción del punto anterior.*

*El pintado directo sobre fachada.*

Los rótulos del tipo B serán de materiales de calidad, como el latón o forja negra, con iluminación indirecta preferentemente, prohibiéndose los materiales plásticos.

Los edificios catalogados sólo podrán emplearse materiales nobles.

7. En los toldos que sean autorizados en locales comerciales de planta baja, se permitirá la rotulación del nombre del establecimiento en el faldoncillo del toldo (parte vertical). En este caso se asimilarán a un rótulo Tipo A, por lo que su instalación excluye la posibilidad de otro rótulo de los tipos A y B en el mismo hueco.

8. Los carteles comerciales de promociones inmobiliarias se situarán en la fachada del edificio o en el interior del solar donde se sitúa la promoción con unas dimensiones máximas de 2.00 x 2.00 m. No podrán sobresalir de la línea de fachada ni anclarse en la acera. El fondo será blanco y se ubicará de forma que cause el menor impacto posible en el paisaje urbano. Se autorizarán por un tiempo máximo de seis meses.

## Redacción modificada

### Art. 10.3.13. Publicidad y rotulación de locales

(...)

2. Se admiten, cumpliendo los parámetros que se desarrollan en los puntos siguientes, los rótulos situados sobre locales **en planta baja** que sirvan para señalar la existencia de los mismos, conteniendo exclusivamente el nombre del establecimiento y la actividad genérica a la que se dedica, entendiendo como actividad publicitaria (y por tanto prohibida), cualquier tipo de desglose o directorio pormenorizado de los servicios que se prestan o cualquier mención a marca publicitaria distinta al nombre del local. Estos rótulos deberán estar adecuadamente integrados en el edificio y ambiente urbano donde se integren.

(...)

### **8.- Modificación del artículo 10.3.14.:**

Determinaciones sobre cuestiones estéticas, en aras de conseguir un mejor integración en el centro histórico, y dando primacía al órgano competente en materia de patrimonio histórico en los supuestos de otra gama de colores no prohibidos, buscando siempre la armonía den paisaje urbano.

## Redacción actual

### Art. 10.3.14. Color

Tanto para edificios de nueva planta como para los catalogados se procurará el empleo de los colores tradicionales del Centro Histórico de Jerez detectados tras el estudio realizado sobre el mismo. Básicamente se trata del blanco, albero y, puntualmente, el almagra para fachadas, marrón y blanco para carpinterías y negro, blanco y verde para cerrajerías. Cuando las condiciones de diseño lo requieran, podrán emplearse otros colores como gamas tierra para los paramentos, siempre en colores claros.



*En el recinto intramuros el color blanco de fachada será obligatorio salvo que se justifique otro color como el original del edificio mediante estudios de carácter científico. Para la rehabilitación de edificios catalogados como Interés Específico o Interés Genérico será obligatorio el estudio del color original y su recuperación. Cuando en estos edificios simplemente se pinte la fachada será, así mismo, obligatorio ese estudio salvo que se vaya a pintar en blanco.*



9R2ZP241V2U0GU1  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de fecha 24 de noviembre de 2022, al particular 6º del Orden del Día.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de  
Secretaría General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 01/12/2022

*Consideran colores especialmente disconformes con el entorno, y por tanto expresamente prohibido su uso en fachadas:*

*Colores primarios o secundarios: azules, rojos, amarillos, verdes, rosas, naranjas, violáceos, así como sus variantes.*

*Almagra, salvo en edificios singulares como resultado del estudio del color.*

*El uso conjunto en un mismo edificio de colores albero con colores almagra.*

## **Modificación modificada**



### **Art. 10.3.14. Color**

*Tanto para edificios de nueva planta como para los catalogados se procurará el empleo de los colores tradicionales del Centro Histórico de Jerez detectados tras el estudio realizado sobre el mismo. Básicamente se trata del blanco, **calamocha** y, puntualmente, el almagra para fachadas, marrón y blanco para carpinterías y negro, blanco y verde para cerrajerías. Cuando las condiciones de diseño lo requieran, **en aras de conseguir una integración en el paisaje urbano**, podrán emplearse otros colores como gamas tierra para los paramentos, siempre en colores claros.*

*En el recinto intramuros el color blanco de fachada será obligatorio salvo que se justifique otro color como el original del edificio mediante estudios de carácter científico, o se consiga una mejor integración con el resto de los edificios colindantes. .*

(...)

### **9.- Modificación del artículo 10.3.15.:**

Determinaciones estéticas para garantizar la regeneración urbana teniendo en cuenta la integración en el patrimonio. Mayor restricciones y se prohíben materiales no acordes con los tradicionales.

#### **Redacción actual**

#### **Art. 10.3.15. Cubiertas.**

1. *Las cubiertas serán planas como la azotea a la andaluza o de teja curva árabe, de cerámica o de cualquier material adecuado que armonice con los materiales, colores y tonos propios de los edificios de su entorno.*

2. *Las edificaciones y construcciones sobre cubierta cumplirán lo dispuesto en el Título de Normas Generales de Edificación, no admitiéndose áticos ni espacios vivideros de ninguna clase por encima de la altura máxima establecida en planos.*

3. *Se prohíbe la colocación en cubierta de elementos ligeros de cubrición como pérgolas, toldos, etc, visibles desde la vía pública.*

4. *Las cubiertas de las edificaciones catalogadas deberán permanecer como elementos de uso común, evitando así su privatización y proliferación de añadidos ajenos a la edificación.*

## Redacción modificada

### Art. 10.3.15. Cubiertas.



9R2ZP241V2U0GU1  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de fecha 24 de noviembre de 2022, al particular 6º del Orden del Día.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de  
Secretaría General del Ayuntamiento

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 01/12/2022

*Las cubiertas serán planas como la azotea a la andaluza o de teja curva árabe, de cerámica o de cualquier material adecuado que armonice con los materiales, colores y tonos propios de los edificios de su zona, y prohibiéndose otros acabados (láminas asfálticas autoprotegidas, cubiertas de fibrocemento, techos prefabricados de chimenea de ventilación, etc.).*

### 10. Modificación del artículo 10.3.16.:

*Determinaciones para impulsar la regeneración urbana, teniendo en cuenta la integración en el patrimonio y el cumplimiento de la legislación urbanística.*

## Redacción actual

### Art. 10.3.16. Usos y Tipologías.

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

*Cualquiera de estos usos y tipologías serán utilizables en los edificios de nueva planta, debiendo cumplir las especificaciones que aparecen en el Título VII y prohibiéndose expresamente el resto de usos y tipologías de Residencial y Actividad económicas definidas en estas Normas. El acceso a viviendas tendrá un carácter comunitario prohibiéndose los accesos independientes por viviendas. En promociones de más de una vivienda se prohíbe el empleo de la solución dúplex en más del 50 % de las viviendas, salvo en edificaciones bodegueras, donde no existirá esta prohibición, pues es el tipo de edificio idóneo para albergar dúplex.*

2. *En los edificios y terrenos calificados de uso y dominio público en el ámbito del Conjunto Histórico, se establecen en el presente Plan su destino concreto, que habrá de entenderse con carácter indicativo.*

3. *Caso de no especificarse, de forma subsidiaria se establece que serán usos preferentes los culturales, docentes y administrativos.*

4. *Las parcelas de uso privado tendrán la calificación establecida en el Plan, siéndoles de aplicación las normas de compatibilidad de uso establecidas con carácter general para las zonas de uso global residencial, excepto en aquello que sea incompatible con las normas particulares para el Conjunto Histórico.*

5. *Las parcelas señaladas en los planos con conservación de uso no podrán destinarse a usos o actividades distintas a las que motivan su protección por interés etnográfico.*

6. *Para los edificios de nueva planta, se exigirá como mínimo una plaza de aparcamiento subterráneo por cada vivienda o apartamento, por cada 100 m<sup>2</sup> de oficina y/o comercio y por cada 50 m<sup>2</sup> o 5 plazas de uso hotelero, recreativo o sanitario. Estos aparcamientos no serán exigibles en los casos de edificios catalogados ni en aquellos de nueva planta que den fachada a calles peatonales o de anchura inferior a 3,50 m. en toda la longitud de su fachada y aquellos edificios cuya superficie de solar sea inferior a 300 m<sup>2</sup>.*

7. Las condiciones de uso de la Zona de Ordenanzas A. "Conjunto Histórico" son las siguientes:



9R2ZP241V2U0GU1  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de fecha 24 de noviembre de 2022, al particular 6º del Orden del Día.

Cecilia García González  
Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 01/12/2022

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

## Redacción modificada

### 0.3.16. Usos y Tipologías.



Cualquiera de estos usos y tipologías serán utilizables en los edificios de nueva planta, debiendo cumplir las especificaciones que aparecen en el Título VII y prohibiéndose expresamente el resto de usos y tipologías de Residencial y Actividad económicas definidas en estas Normas. El acceso a viviendas tendrá un carácter comunitario prohibiéndose los accesos independientes por viviendas. En promociones de más de tres viviendas se prohíbe el empleo de la solución dúplex en más del 50 % de las viviendas, salvo en edificaciones bodegueras, donde no existirá esta prohibición, pues es el tipo de edificio idóneo para albergar dúplex.

(...)

## 6. MEMORIA ECONÓMICA



9R2ZP241V2U0GU1  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo.  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
Ordinaria de fecha 24 de  
noviembre de 2022, en el  
particular 6º del Orden del  
Día.

Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones,  
Secretaría General del Pleno

FIRMA ELECTRÓNICA  
Justificante 01/12/2022



El artículo 62 de la ley 7/2021, de 1 de diciembre, regula el contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística, en función de su alcance y determinaciones, y sobre la memoria económica expone que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal: un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.

Analizada la legislación estatal, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana concretamente el artículo 22 "Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano", en el que se establece:

"4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un **informe o memoria de sostenibilidad económica**, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una **memoria que asegure su viabilidad económica**, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para las personas propietarias incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

a), b), c), d) y e) **(Anuladas).**"

La modificación de las normas urbanísticas del PGOU de Jerez de la Frontera que inciden en la protección del patrimonio implicaría aclaraciones de conceptos, establecimiento de criterios que permanecen difusos, rectificaciones de algunas cuestiones estéticas, así como la actualización de las prescripciones de protección de las fincas catalogadas con nivel de protección 2 y 3 (Interés Genérico y Conservación Arquitectónica), mediante un nuevo procedimiento por el que se elaboraría un anexo a la ficha de catálogo, que determinaría la forma de actuación pormenorizada una vez estudiado y analizado los valores de la finca, sin modificar el grado de catalogación, en este sentido, no afecta al espacio público, ni aumenta o disminuye la edificabilidad, ni se recogen obras de urbanización ni mejoras de las mismas, por lo que no se hace necesario una evaluación económica, ya que no afecta al contenido económico-financiero de la ordenación contenida en nuestro PGOU, sin que supusiera coste alguno para el Ayuntamiento de Jerez.

En definitiva, puede concluirse que la Modificación, de acuerdo a su alcance y a sus determinaciones, al no considerarse una actuación de transformación urbanística, ni una actuación urbanística, según los artículos 2, 7, y 22 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, no implica ningún impacto sobre la Hacienda Local, ni se alteran las bases y resultados del Estudio Económico-Financiero contenido en el PGOU, por lo que queda justificado conforme a la legislación estatal que el documento no debe contar con estudio económico financiero, ni con informe de sostenibilidad económica, ni con memoria de viabilidad económica.

## 7. ANEXOS



9R2ZP241V2U0GU1  
Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de fecha 24 de noviembre de 2022, al particular 6º del Orden del Día.

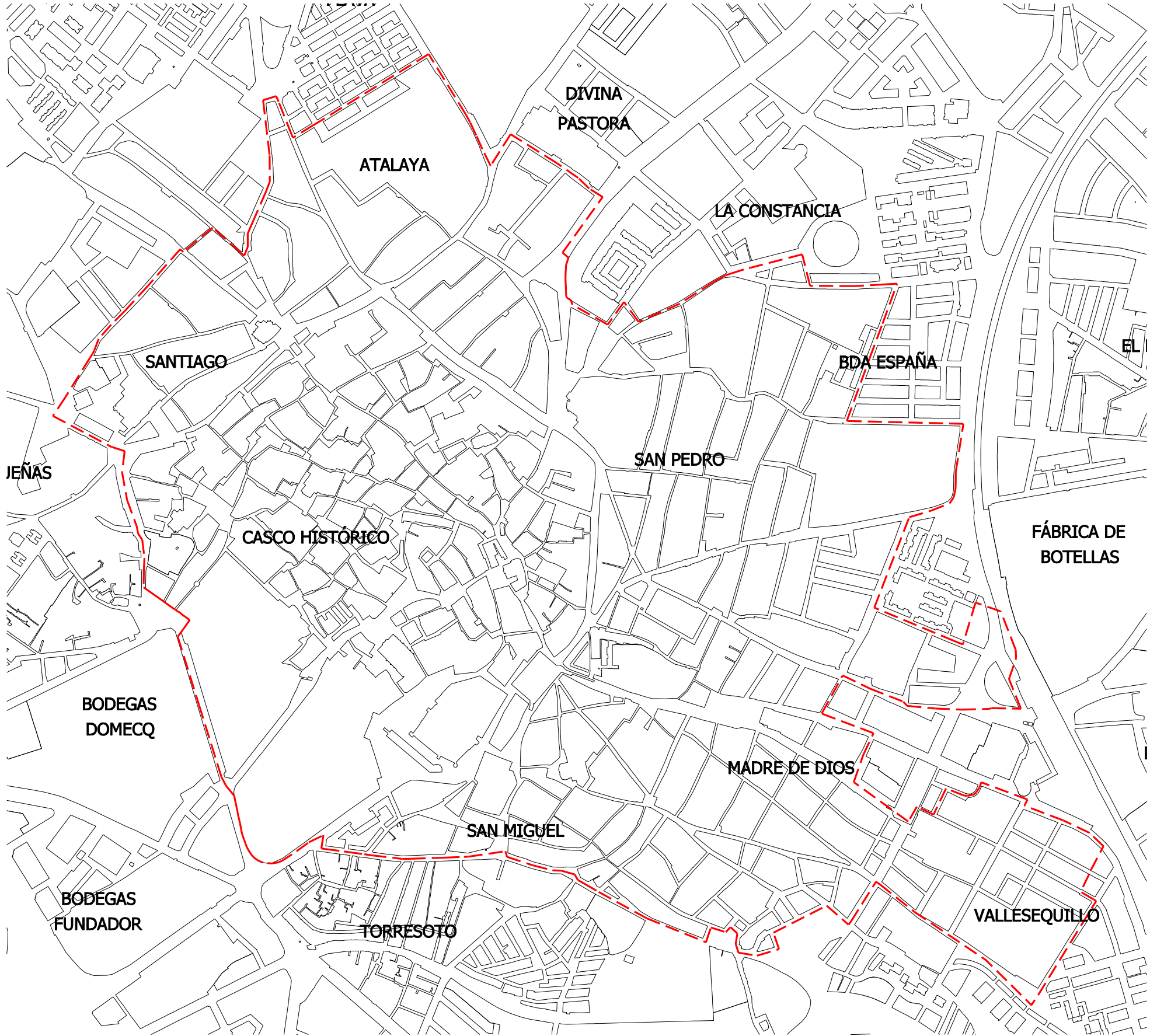
Cecilia García González,  
Oficial Mayor en funciones de  
Secretaría General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
Justificante 01/12/2022



### CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN

- Plano 1 en el que se delimita el Conjunto Histórico de Jerez.
- Plano 2 de catalogación de fincas dentro del Conjunto Histórico.
- Plano 3 de catálogo de elementos fuera del Conjunto Histórico -Artístico de Jerez.



**PLANO 1** Plano en el que se delimita el Conjunto Histórico de Jerez.



- INTERES ESPECIFICO
- INTERES GENERICO
- CONSERVACION ARQUITECTONICA
- CONSERVACION CAUTELAR
- JARDIN PROTEGIDO
- FUERA DE ORDENACION
- ARQUEOLOGICO
- DELIMITACION DE CONJUNTO HISTORICO

9R2ZP241V2U0GU1  
 Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria de fecha 24 de noviembre de 2023, en el artículo 6º del Orden del Día.

Cecilia García González,  
 Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
 Justificante 01/12/2022

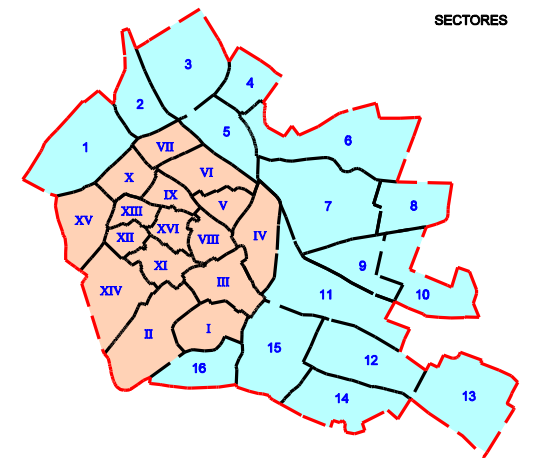
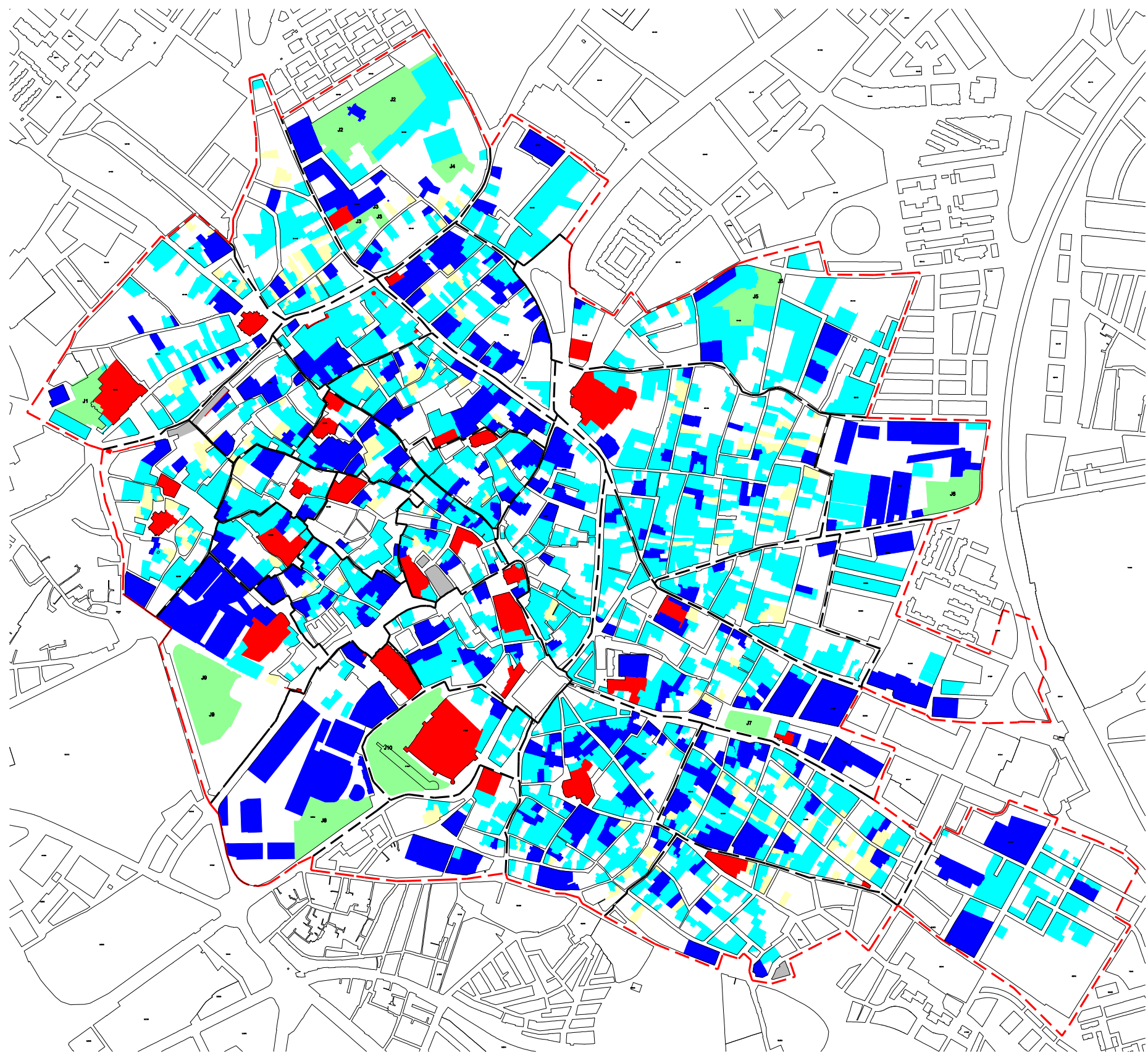
- ASTA REGIA
- ATALAYA
- CAPUCHINOS
- PIERNAS
- PAJARETE

**SECTORES INTRAMUROS**

- |                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| VII REPARADORAS | XIII SAN LUCAS    |
| VIII EL CARMEN  | XIV SAN ILDEFONSO |
| IX SAN JUAN     | XV SAN MATEO      |
| X JUSTICIA      | XVI BELEN         |
| XI BENAVENTE    |                   |
| XII CATEDRAL    |                   |

**SECTORES EXTRAMUROS**

- |                |                  |
|----------------|------------------|
| 7 BIZCOCHEROS  | 13 MADRE DE DIOS |
| 8 DESAMPARADOS | 14 SAN TELMO     |
| 9 ARCOS-MEDINA | 15 SAN MIGUEL    |
| 10 DESCALZOS   | 16 SILES         |
| 11 MERCADO     |                  |
| 12 SOL         |                  |



**PLANO 2** Plano de catalogación de fincas dentro del Conjunto Histórico.

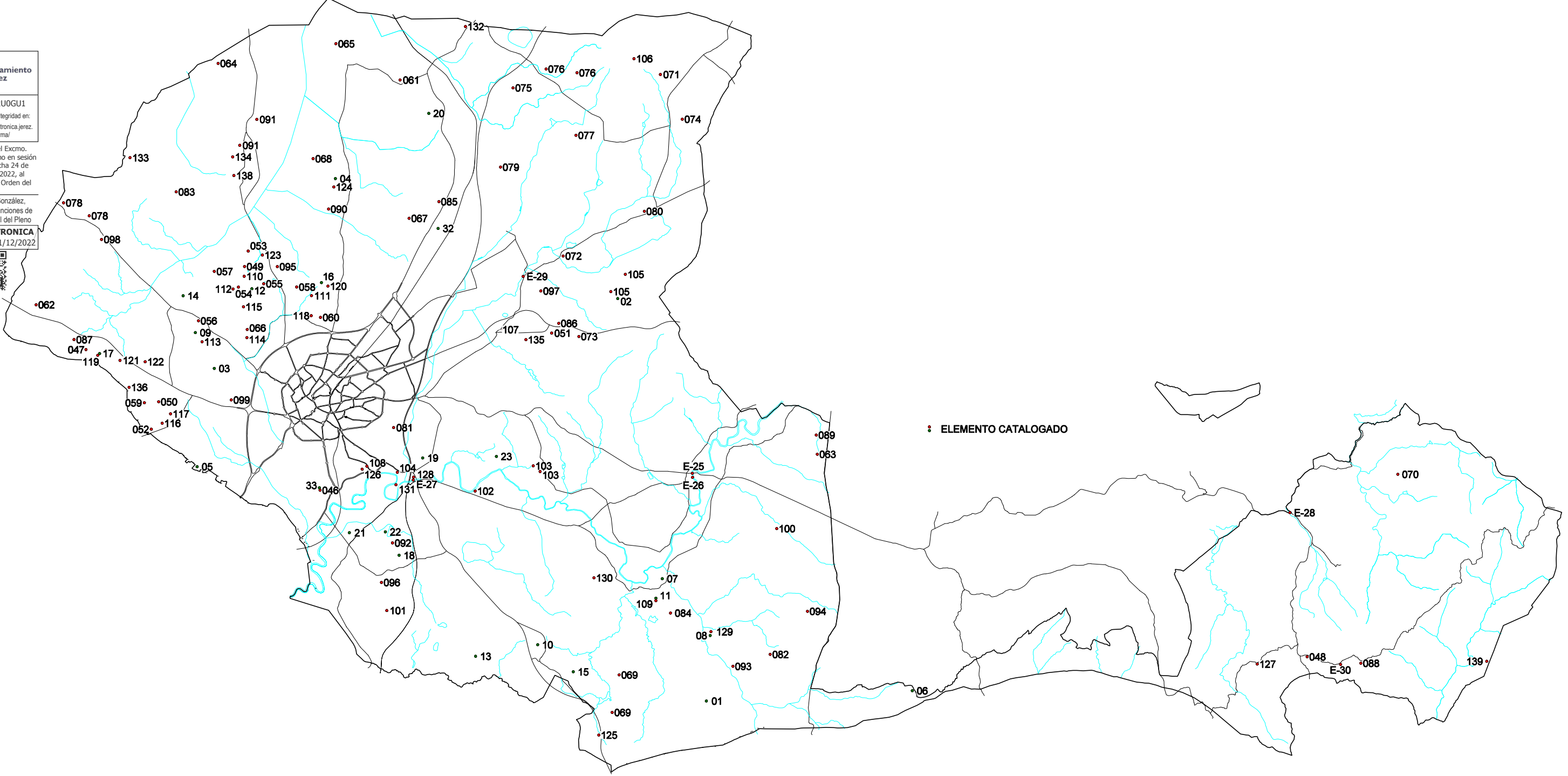


9R2ZP241V2U0GU1  
 Verificación de la integridad en:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de fecha 24 de noviembre de 2022, al particular 6º del Orden del Día.

Cecilia García González,  
 Oficial Mayor en funciones de  
 Secretaria General del Pleno

**FIRMA ELECTRONICA**  
 Justificante 01/12/2022



PLANO 3 Plano de catálogo de elementos fuera del Conjunto Histórico -Artístico de Jerez.