



S628Z3T1B042ZV5
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Resolución de
Alcaldía de fecha 17 de
octubre de 2023.
Cecilia García González,
Oficial Mayor.

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/10/2023



PLAN DE REFORMA INTERIOR ARI A-01 JUDERÍA JEREZ DE LA FRONTERA

DOCUMENTO BORRADOR



Aprobado por Resolución de Alcaldía de fecha 17 de octubre de 2023.

Cecilia García González,
Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/10/2023



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

DIRECCIÓN DE LOS TRABAJOS:

Manuel A, González Fustegueras, Arquitecto y Urbanista.

Sebastián Olmedo Pérez, Licenciado en Derecho.

DIRECCIÓN TÉCNICA Y COORDINACIÓN:

Reyes Pata Vila, Arquitecta.

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA:

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

EQUIPO BASE:

Juan Carlos Puerto Andrades, Arquitecto.

Juan Antonio Lobato Becerra, Arquitecto y grado en Sociología.

M^a de la Luz Frías Piñero, Arquitecta.

Miguel González Márquez, Licenciado en Historia y en Antropología Urbana.

María Victoria Ruíz Pomar, Economista.

Juan Manuel Benítez Domínguez. Geógrafo

Juan de Dios Olmedo Pérez, Sistemas Infográficos, Maquetación y Edición.

Cristóbal Muñoz García, Técnico Superior en Construcción.

Francisco Javier Pedro Jiménez, Técnico Superior en Proyectos de Edificación.

COLABORADORES:

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



Ayuntamiento
de Jerez

S628Z3T1B042ZV5

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

Aprobado por Resolución de
Alcaldía de fecha 17 de
octubre de 2023.

Cecilia García González,
Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/10/2023





S628Z3T1B042ZV5
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Resolución de
Alcaldía de fecha 17 de
octubre de 2023.
Cecilia García González,
Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/10/2023



ÍNDICE

- I. **MEMORIA JUSTIFICATIVA**
0. **OBJETO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR.**
1. **LA SITUACIÓN DE PARTIDA. LAS DETERMINACIONES DEL ARI-A-01-JUDERÍA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA.**
2. **LOS AJUSTES PROPUESTOS EN LA DETERMINACIONES DEL ARI-A-01-JUDERÍA.**
 - 2.1. **AJUSTES EN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**
 - 2.2. **LA CONCRECIÓN DEL USO PORMENORIZADO Y LA TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN.**
 - 2.3. **LA LOCALIZACIÓN EN POSICIONES COLINDANTES DE LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO NECESARIAS PARA EL DESARROLLO DEL USO PORMENORIZADO.**
3. **LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL PRI A-01 JUDERÍA.**
 - 3.1. **DIRECTRICES PARA ORDENACIÓN DEL PRI A-01-JUDERÍA.**
 - 3.2. **DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PRI ARI A-01-JUDERÍA.**
4. **ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO**
5. **PLAN DE ETAPAS.**
- II. **PLANOS**
01. **SITUACIÓN.**
02. **ÁMBITO DE ACTUACIÓN.**
03. **PLANEAMIENTO VIGENTE**
04. **ESTADO ACTUAL Y TOPOGRAFÍA**
05. **PARCELAS CATASTRALES.**
06. **CALIFICACIÓN Y ALTURAS.**
07. **ALINEACIONES Y RASANTES.**
08. **GESTIÓN.**
09. **ORDENACIÓN ORIENTATIVA.**



S628Z3T1B042ZV5

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

Aprobado por Resolución de
Alcaldía de fecha 17 de
octubre de 2023.

Cecilia García González,
Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/10/2023





S628Z3T1B042ZV5

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

Aprobado por Resolución de
Alcaldía de fecha 17 de
octubre de 2023.

Cecilia García González,
Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/10/2023



I. MEMORIA JUSTIFICATIVA



S628Z3T1B042ZV5

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

Aprobado por Resolución de
Alcaldía de fecha 17 de
octubre de 2023.

Cecilia García González,
Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/10/2023





S628Z3T1B042ZV5

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

Aprobado por Resolución de
Alcaldía de fecha 17 de
octubre de 2023.

Cecilia García González,
Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/10/2023



ÍNDICE

- I. **MEMORIA JUSTIFICATIVA**
- I. **OBJETO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR.**
- I. **LA SITUACIÓN DE PARTIDA. LAS DETERMINACIONES DEL ARI-A-01-JUDERÍA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA.**
2. **LOS AJUSTES PROPUESTOS EN LA DETERMINACIONES DEL ARI-A-01-JUDERÍA.**
 - 2.1. **AJUSTES EN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**
 - 2.2. **LA CONCRECIÓN DE LA TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN.**
3. **LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL PRI A-01 JUDERÍA.**
 - 3.1. **DIRECTRICES PARA ORDENACIÓN DEL PRI A-01-JUDERÍA.**
 - 3.2. **DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PRI ARI A-01-JUDERÍA.**
4. **ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO**
5. **PLAN DE ETAPAS.**



S628Z3T1B042ZV5

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

Aprobado por Resolución de
Alcaldía de fecha 17 de
octubre de 2023.

Cecilia García González,
Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/10/2023



0. OBJETO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR.

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

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

La ordenación pormenorizada que se propone por este Plan de Reforma Interior se caracteriza por las siguientes notas:

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

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

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

En el espacio libre interior del ámbito, se distingue una parte claramente asociada al edificio del actual Hotel Casa Palacio María Luisa. Se trata de un espacio no edificado, con tratamiento de patio y delimitado por un cerramiento que forma parte del conjunto edificatorio original del siglo XIX. Este espacio libre de parcela se desarrolla en continuidad con la edificación hotelera, a una cota inferior al resto del espacio libre interior de la manzana. En el momento actual, en el que se realiza la labor de establecimiento de la ordenación detallada de este ámbito de suelo urbano no consolidado, se considera necesario, ajustar la calificación pormenorizada establecida por el PGOU y reconocer el carácter privado de este espacio libre no edificado. El



S628Z3T1B042ZV5

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

Aprobado por Resolución de
 Alcaldía de fecha 17 de
 octubre de 2023.

Cecilia García González,
 Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 25/10/2023



reconocimiento de uso pormenorizado “espacio libre privado” se realizará sin merma ninguna de los espacios libres de uso y dominio público, ni de las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento establecidos en la Ficha Urbanística del PGOU.

El instrumento de planeamiento adecuado para asegurar los objetivos planteados es la formulación de un Plan de Reforma Interior, ya que, entre otros, según se regula en el artículo 68 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y en el artículo el artículo 91 de su Reglamento General, tienen por objeto establecer la ordenación detallada y la programación de actuaciones en el ámbito para el que sea necesaria una actuación de reforma interior en suelo urbano.

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

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

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

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

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

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

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

Los ajustes propuestos por la ordenación detallada del Plan de Reforma Interior no afectan a las determinaciones de ordenación estructural establecidas por el PGOU de Jerez de la Frontera. Mantiene la clasificación de suelo urbano, la categoría de no consolidado, pues se mantiene el



Aprobado por Resolución de Alcaldía de fecha 17 de octubre de 2023.

Cecilia García González,
Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/10/2023



régimen de actuación de transformación con el carácter de reforma interior. El uso global de la zona en que se integra el ARI-A-01-JUDERÍA se mantiene, en la medida que el PGOU identifica como uso global el de “Residencial y otros usos compatibles en Centro Histórico (recordar a este respecto que los usos y edificabilidades en las áreas de reforma interior no forman parte de la ordenación estructural según el artículo 10.2.A.b) de la LOUA). Y tampoco supone alteración de los sistemas generales.

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

Se alteran las determinaciones de la ordenación potestativa, al incorporarse el uso pormenorizado de espacio libre privado, pero con la premisa del mantenimiento de la superficie destinada a espacios libres públicos, así como de la edificabilidad establecida por el PGOU.

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

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

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

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

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

El Plan de Reforma Interior propuesto, tiene por objeto establecer la ordenación detallada del ARI A-01-Judería, en cumplimiento de las determinaciones del PGOU de Jerez de la Frontera, este planeamiento general fue sometido a Estudio de Impacto Ambiental, pero no a Evaluación Ambiental Estratégica. **Por consiguiente, el presente documento tiene carácter de Borrador-**



Aprobado por Resolución de Alcaldía de fecha 17 de octubre de 2023.

Cecilia García González,
Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/10/2023



Avance de ordenación y se completa con el Documento Ambiental Estratégico para la oportuna tramitación de evaluación ambiental estratégica de carácter simplificado.

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

En este punto debe recordarse que la Disposición final única del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre (en virtud de la habilitación para el desarrollo normativo establecida en la disposición final segunda de la Ley 7/2007, de 9 de julio procedió a incorporar una modificación del artículo 40.5 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental) en la que se posibilita que determinados instrumentos de ordenación urbanística, como es el Plan de Reforma Interior, en los que pueda determinarse a priori, atendiendo a su objeto, a su extensión y a los espacios afectados, que no son susceptibles de tener un impacto significativo en el medio ambiente, conforme al artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. Estos requisitos serán justificados por el órgano sustantivo en la memoria del instrumento de ordenación urbanística y verificados, caso por caso, a través de un pronunciamiento expreso del órgano ambiental antes de su aprobación inicial.

No obstante, a los efectos de evitar cualquier duda interpretativa y garantizar el trámite de consultas ambientales, se ha optado por presentar este Borrador de Plan conjuntamente con el Documento Ambiental Estratégico para la oportuna tramitación de evaluación ambiental estratégica de carácter simplificado para que tanto el órgano sustantivo como el ambiental puedan determinar la incidencia ambiental de la propuesta de nueva ordenación detallada.

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



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



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

El Área de Reforma Interior ARI A-01-JUDERÍA se localiza dentro del Conjunto Histórico de Jerez de la Frontera, en la zona que fue la Judería de la ciudad. Este ámbito de suelo urbano no consolidado forma parte del interior de la manzana conformada por la Calle Larga, Calle Tornería, Calle Egulaz y Calle Judería. La Calle Judería, se adentra en la manzana edificada en fondo de saco y se constituye en la vía pública que da acceso al ámbito objeto de reforma interior. Este ámbito tiene además la singularidad que se comunica a través de un pasaje peatonal con la Calle Larga.

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

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

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



S628Z3T1B042ZV5
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Resolución de
Alcaldía de fecha 17 de
octubre de 2023.

Cecilia García González,
Oficial Mayor

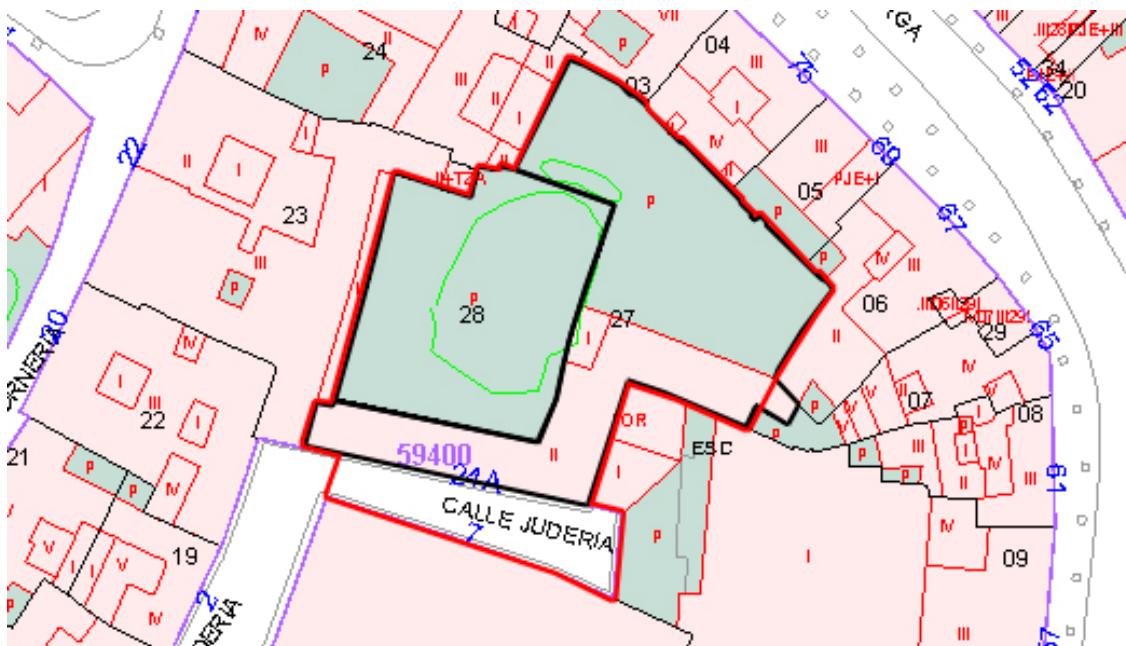
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/10/2023



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

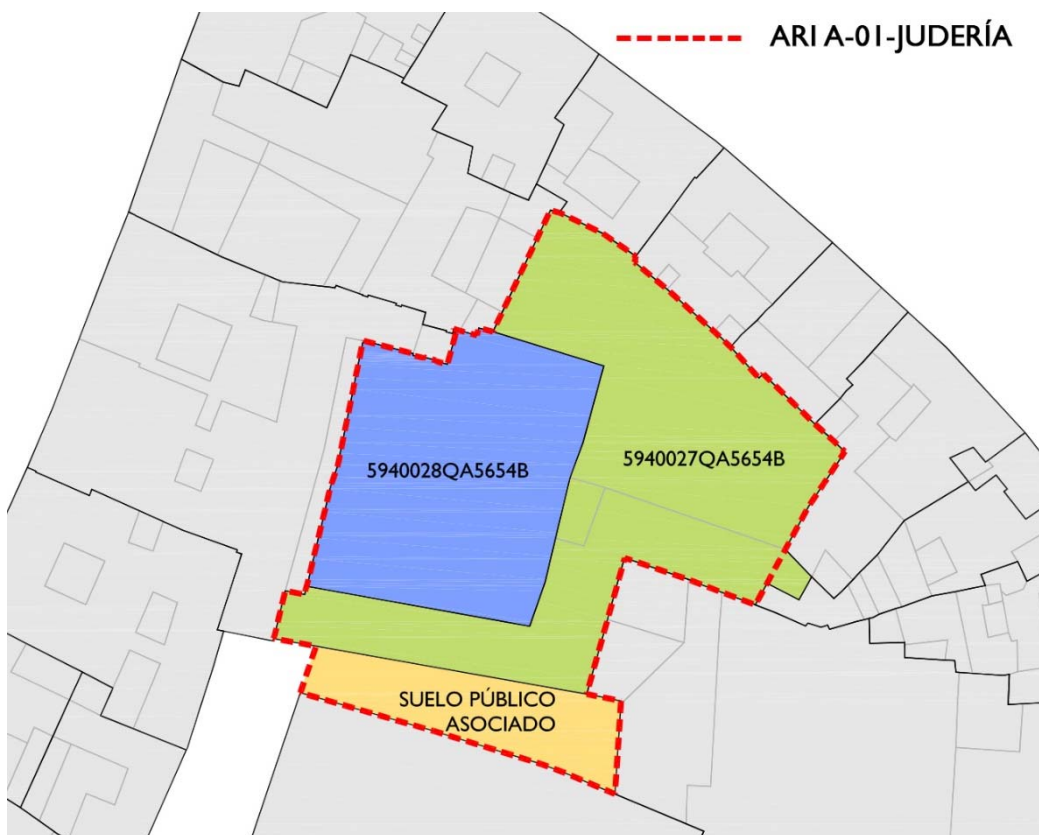
Los datos catastrales de las parcelas de titularidad privada son los siguientes:

- Parcela con referencia **5940028QA5654B000I PO**, espacio libre interior sin edificar asociado al inmueble de Calle Tornería 22, con una superficie de 645 m2.
- Parcela con referencia **5940027QA5654B000I QO**, formada por espacio libre de manzana y zonas que en su día estuvieron edificadas en el frente de Calle Judería, con una superficie de 971 m2.



Parcelas catastrales del ámbito ARI A-01-JUDERÍA.

Los espacios interiores de la manzana son coincidentes con las dos parcelas catastrales 5940027 y 5940028, a excepción de una pequeña zona en la medianera este, que está claramente incorporada en la finca colindante. El espacio público viario (Calle Judería) incluido en el ámbito de suelo urbano no consolidado, presenta una superficie de 223 m2.



Estos espacios interiores de manzana, no edificados, con una superficie del entorno de 1.800 m2, con capacidad de interconectar la Calle Judería con Calle Larga, suponen una oportunidad para generar un nuevo espacio público para la ciudad. Es por ello que el **Plan General de Jerez**



S628Z3T1B042ZV5
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Resolución de
Alcaldía de fecha 17 de
octubre de 2023.

Cecilia García González,
Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/10/2023



de la Frontera delimita un ámbito de suelo urbano no consolidado con la finalidad de recuperar para el sistema de espacios públicos de la ciudad el espacio interior de esta manzana.

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



S628Z3T1B042ZV5
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Resolución de
Alcaldía de fecha 17 de
octubre de 2023.

Cecilia García González,
Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/10/2023



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

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

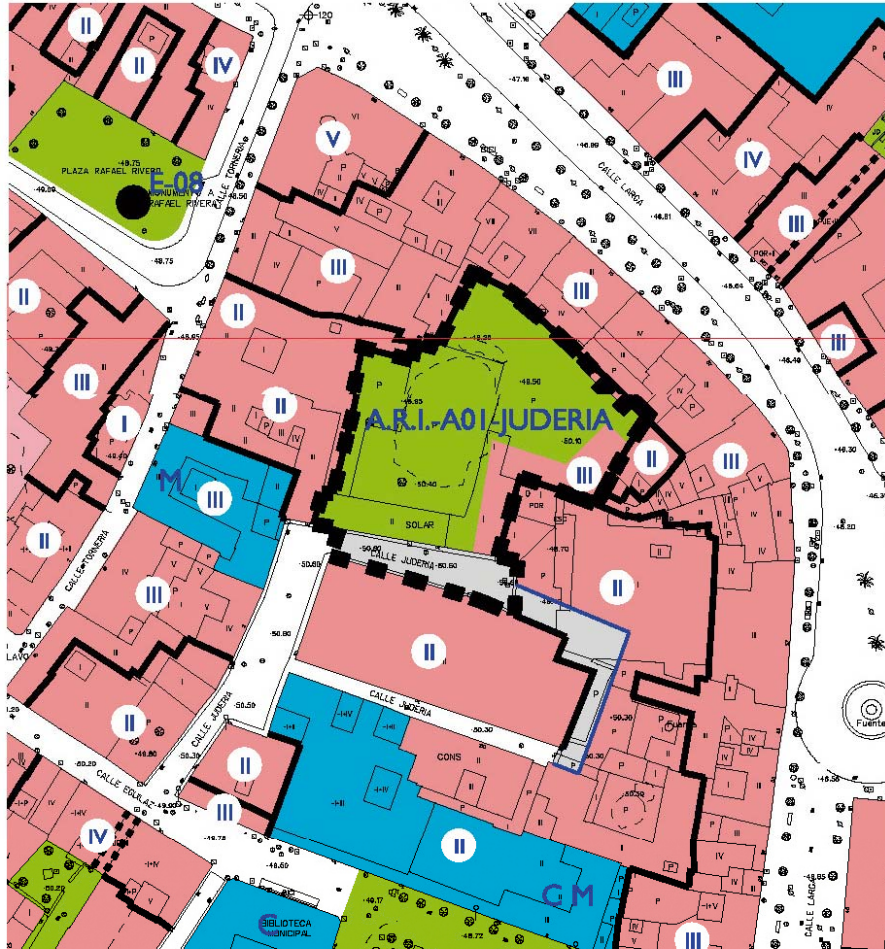
Las determinaciones de ordenación para este ámbito de suelo urbano no consolidado, quedan recogidas en los planos de ordenación completa pormenorizada FI4 y FI5, y en la ficha urbanística de las Normas Urbanísticas del Plan General.



S628Z3T1B042ZV5
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Resolución de Alcaldía de fecha 17 de octubre de 2023.
Cecilia García González,
Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/10/2023



SUELO URBANO:

- | | | | |
|---|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> RESIDENCIAL Y OTROS USOS COMPATIBLES EN CENTRO HISTORICO RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA TRADICIONAL C1 ALINEADA A FACHADA
C2 RETRANQUEO A FACHADA < 3
C3 OTROS RESIDENCIAL UNIFAMILIARES EN HILERA D1 NUEVOS CRECIENTOS
D2 NUEVOS CRECIENTOS PEDANIAS
D3 OTROS RESIDENCIAL UNIFAMILIARES AISLADAS Y PAREADAS E1 AISLADA P. MIN. 500 / PAREADA P. MIN. 250
E2 AISLADA P. MIN. 800 / PAREADA P. MIN. 500
E3 AISLADA P. MINIMA 1200 | <ul style="list-style-type: none"> EQUIPAMIENTO PUBLICO EQUIPAMIENTO PRIVADO ESPACIO LIBRE PUBLICO | <p>DOTACIONAL:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li style="width: 33%;">A ASISTENCIAL <li style="width: 33%;">C CULTURAL <li style="width: 33%;">B COMERCIAL Y HOSTELERO <li style="width: 33%;">D DEPORTIVO <li style="width: 33%;">E EDUCACIONAL <li style="width: 33%;">M ADMINISTRATIVO Y S. PUBLICOS <li style="width: 33%;">O OCIO <li style="width: 33%;">R RELIGIOSO | <ul style="list-style-type: none"> RESIDENCIAL EDIFICIO DE VIVIENDAS F1 ENTRE MEDIANERAS
F2 AISLADO
F3 OTROS ACTIVIDAD ECONOMICA G1 ENTRE MEDIANERAS
G2 AISLADA EN PARCELA
G3 BODEGA TRADICIONAL
G4 EN ALTURA Y TERCARIO
G5 GRAN SUPERFICIE COMERCIAL
G6 INDUSTRIA SINGULAR
G7 ESTACIONES DE SERVICIO ESPACIO NO EDIFICADO INTERIOR DE MANZANA |
|---|--|---|--|

- CAMBIO DE ALTURA
- ALINEACION DE PLANTA BAJA O PASAJE PUBLICO
- ALINEACION INTERIOR RETRANQUEO OBLIGATORIO DE NUEVA PLANTA
- ALINEACION EXTERIOR DE NUEVA PLANTA
- LINEA DE RETRANQUEO MINIMO DE NUEVA PLANTA
- ALTURA MAXIMA
- EDIFICIO CATALOGADO FUERA DEL CONJUNTO HISTORICO
- ELEMENTOS A CONSERVAR
- FUERA DE ORDENACION-INTEGRAL

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



S628Z3T1B042ZV5
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Resolución de
Alcaldía de fecha 17 de
octubre de 2023.
Cecilia García González,
Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/10/2023



ARI-A-01-JUDERÍA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Caracterización del suelo:	URBANC NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	1.825 m ²	Superficie suelo edificable:	234 m ²
Superficie de suelo con aprovechamiento:	1.602 m ²	Superficie espacio libre público:	1.362 m ²
Superficie de suelo público asociado:	223 m ²	Superficie equipamiento público:	0 m ²
Coefficiente edificabilidad:	0,4380 m ² /m ²	Edificabilidad máxima de VPO**	210 m ²
Máxima edificabilidad:	702 m ²	Número máximo de viviendas:	10
Densidad máxima de viviendas:	63 u/m ²		
Área de Riegos:	SUNC - 1,21	Aprovechamiento medio:	0,5378
Coefficiente Suelo urb.:	0,6000	Aprovechamiento máximo en subzona:	707 UA
Coefficiente Tipológico:	1,0500	Derechos de los prop. en falzones:	540 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Período máximo (m ²)		Período mínimo (m ²)		Período máximo (m ²)		Período mínimo (m ²)		Zonas especiales
		Superficie	Altura	Superficie	Altura	Superficie	Altura	Superficie	Altura	
C1	Residencial en manzana compacta	120	120	7	III	0	--	0	0	Según planes

- La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle.
- (*) La edificabilidad en C1 será la marcada en las Normas Particulares.
- (**) La edificabilidad en forma de VPO será el 30% de la edificabilidad que se materialice con usar adicional.

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA.

- Edificación en manzana compacta, dando a un vecío interior de manzana.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

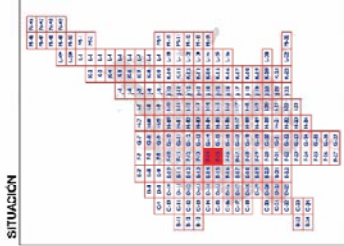
- La propuesta pretende la recuperación como público de un vecío interior de manzana, restableciendo la comunicación entre las calles de la zona.
- La edificación de nueva planta se hace a la medida de la existente para cualificar y formalizar el espacio libre, y abrirlo en su totalidad a la calle Judería, que hoy presenta el aspecto de un callejón sin salida.
- En el suelo se ejecutará un aparcamiento subterráneo de carácter privado.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

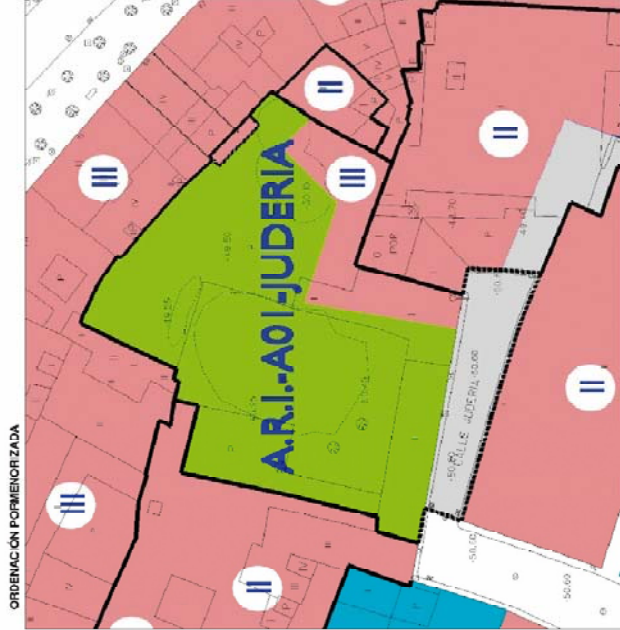
PLAZAS:	Estudio de Detalle:	1 año	Proyecto de Urbanización:	2 años	Ejecución:	4 años
---------	---------------------	-------	---------------------------	--------	------------	--------



FOTOGRAFÍA AEREA



SITUACIÓN



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Revisar: PGOU Jerez de la Frontera. Documento de Compromiso de la Orden de 17 de octubre de 2011 de la CVOT. Subsanación enero 2011.

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



Aprobado por Resolución de Alcaldía de fecha 17 de octubre de 2023.

Cecilia García González,
Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/10/2023



- **Determinaciones de la ordenación estructural.**

Clasificación del suelo: Suelo urbano.

Categoría: suelo urbano no consolidado

Determinaciones sobre Área de Reparto y Aprovechamiento:

Área de reparto: SUNC 1.2.1

Aprovechamiento medio del AR: 0,3373 UA/m²

Coefficiente Subzonal: 0,90

Coefficiente Tipológico: 1,05

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

Aprovechamiento medio del ARI: 540 UA

Aprovechamiento subjetivo: 486 UA

Cesión: 54 UA

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

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

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

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

Edificabilidad máxima: 702 m²t

Objetivos para la ordenación detallada:

- La propuesta pretende la recuperación como público de un vacío interior de manzana, resolviendo la comunicación entre las calles Judería y Larga mediante un pasaje.

- La edificación de nueva planta se adosa a la medianería existente para cualificar y formalizar el espacio libre y abrirlo en su totalidad a la calle Judería, que hoy presenta el aspecto de un callejón sin salida.
- En el subsuelo se ejecutará un aparcamiento subterráneo de carácter privado.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art.10.2.5 de las Normas Urbanísticas (*).

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



Aprobado por Resolución de Alcaldía de fecha 17 de octubre de 2023.

Cecilia García González,
Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/10/2023



- **Determinaciones de ordenación pormenorizada potestativa.**

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

Suelo dotacional público:

Sistema de espacios libres local: 1.362 m²

Sistema viario local: 223 m²

Condiciones de la edificación:

Superficie de suelo edificable: 234 m²

Número máximo de viviendas: 10 viv

Ordenanza de aplicación: CI Residencial en manzana compacta

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

Parcela mínima total	Parcela mínima privativa	Frente mínimo	Altura máxima	Retranqueos			Edif máxima por parcela (*)	Zona de aplicación
				Fachada	Fondo	Lateral		
120 m ²	120 m ²	7m	III	0	-	0	(*)	Según planos

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

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

Sistema de actuación:

Compensación

Plazos para el desarrollo y la gestión:

Estudio de Detalle: 1 año

Proyecto de Urbanización: 2 años

Ejecución: 4 años

2. LOS AJUSTES PROPUESTOS EN LA DETERMINACIONES DEL ARI-A-01-JUDERÍA.

2.1. AJUSTES EN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Se propone la redacción del presente Plan de Reforma Interior con la finalidad de realizar ajustes en la ordenación pormenorizada del área de reforma interior ARI-A-01-Judería para su mejora con las siguientes finalidades:

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

Los ajustes propuestos no suponen una alteración de la superficie con destino a espacio de uso público establecidos por la ordenación pormenorizada del Plan General para este ámbito de suelo urbano sometido a una actuación de reforma interior, sino que se realizan, modificando la superficie de suelo con destino al uso lucrativo y manteniendo inalteradas las condiciones de edificabilidad.

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

El Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, propone la ordenación pormenorizada del ámbito, estableciendo dos usos pormenorizados: uso de espacio libre público para el interior de la manzana con una superficie de 1.362 m² y uso residencial con zona de ordenanza CI Residencial en manzana compacta, adosado a las medianeras existentes, con una superficie de 234 m² y una edificabilidad asociada de 702 m².

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



S628Z3T1B042ZV5
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Resolución de
Alcaldía de fecha 17 de
octubre de 2023.

Cecilia García González,
Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/10/2023





S628Z3T1B042ZV5
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Resolución de
Alcaldía de fecha 17 de
octubre de 2023.

Cecilia García González,
Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/10/2023



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



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

Este espacio libre de parcela, se abre a la galería de la fachada trasera de Aurelio Gómez Millán (1930) y se relaciona con las distintas estancias del edificio a través de arcadas y huecos de fachada. Su propia configuración y característica, reconocen este espacio como patio vinculado a la edificación original de la que se segrega. Por ello, se considera necesario recuperar la parcelación histórica de la Finca de Calle Tornería 22 y ajustar la zonificación establecida por el PGOU para este ámbito de manera que se reconozca el carácter privado de este espacio libre que claramente forma parte del conjunto edificatorio de 1930.



S628Z3T1B042ZV5
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Resolución de
Alcaldía de fecha 17 de
octubre de 2023.

Cecilia García González,
Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/10/2023



El espacio libre privado correspondiente al patio del inmueble de Aurelio Gómez Millán, presenta una superficie de 144 m². La incorporación del uso de espacio libre privado en la ordenación detallada del ámbito, se realiza de manera que no suponga una reducción de la superficie establecida por el PGOU con destino a los espacios libres de uso y dominio público (1.362 m²). Esta premisa de partida, queda reforzada con la incorporación del tramo final de la Calle Judería, hoy espacio público en fondo de saco, al sistema local de espacios libres resultante, y la consideración de la planta baja “no ocupada” de la edificación resultante, como espacio privado con servidumbre de uso público.

En este sentido, se configura un espacio libre continuo, que abarca desde la Calle Judería hasta la misma Calle Larga, discurriendo, bajo la nueva edificación propuesta, a través de un amplio pasaje, un pórtico de entrada, que además va a aportar áreas de sombra al espacio público resultante. Se propone, además, el mantenimiento de la edificabilidad lucrativa establecida por el PGOU, mediante el desarrollo de un edificio que construye la fachada a la Calle Judería y a la nueva plaza pública, que se adosa a las medianeras existentes, desarrollando su programa edificatorio en las plantas superiores, de modo que la planta baja queda libre y permite el acceso a la nueva plaza de la ciudad. Con ello se posibilita el reconocimiento del espacio libre privado, manteniendo la superficie de espacio libre público, que incluirá la superficie del pasaje y la superficie pública del tramo final de Calle Judería, y las condiciones de edificabilidad establecidas en la ficha urbanística del ARI para el desarrollo de la nueva edificación.

Según se establece en el artículo 7.3.8 del Título VII Normas Generales de Edificación de las Normas Urbanísticas del Plan General, la superficie de pasaje de uso comunitario no computa como superficie edificada. En consecuencia, la superficie del pasaje es complementaria del sistema de espacios libres propuestos por el PRI, desarrollándose la edificación, principalmente, en planta primera y segunda, solo con la presencia puntual en planta baja, de la superficie construida necesaria para garantizar la adecuada accesibilidad y dotación de servicios de la edificación resultante.

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

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

Planta baja:

ÁMBITO	SUPERFICIE M2	USOS PORMENORIZADOS			
		SUELO DOTACIONAL		SUELO LUCRATIVO	
		VIARIO M2	ESPACIOS LIBRES M2	RESIDENCIAL CI Y COMPATIBLE (HOSPEDAJE) M2	ESPACIOS LIBRES PRIVADOS M2
JUDERÍA	1.825	223	1.362	234	
JUDERÍA	1.827 (*)		1.362	321 (**)	144



Aprobado por Resolución de Alcaldía de fecha 17 de octubre de 2023.

Cecilia García González,
Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/10/2023



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

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

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

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

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

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

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

Tras el análisis de las alternativas de ordenación, la propuesta planteada en el presente Plan de Reforma Interior, concreta para el suelo lucrativo resultante, el establecimiento del uso de

“hospedaje”, correspondiente al subtipo d4 del uso terciario, que según el artículo 6.5.1 de las Normas Urbanísticas del PGOU, es admisible para el ámbito.

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

La tipología edificatoria correspondiente al subtipo CI, admite como compatible, la utilización de la tipología FI, correspondiente a “residencial plurifamiliar entremedianeras, que es la **tipología edificatoria idónea para la materialización del uso hotelero propuesto, con zonas y accesos comunes que se resuelven desde la planta baja de la edificación**.”

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

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

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

El establecimiento como uso pormenorizado del ámbito, del uso hospedaje, según establece el artículo 6.5.2, para el subtipo d4, debe desarrollarse en edificio de uso exclusivo. En consecuencia, **el desarrollo previsto por el Plan de Reforma Interior, no contempla la materialización de la edificabilidad residencial posibilitada por el PGOU, que establecía un número máximo de 10 viviendas, en aplicación de una densidad de 63 viv/ha (que es una determinación potestativa, según el apartado 2.B del artículo 10 de la LOUA a partir de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la LOUA (se modificó el apartado 2.B del artículo 10 de la LOUA).**

La propia ficha urbanística del ARI, que establece en sus determinaciones una cuantía de 210 m² construidos con destino a Vivienda Protegida, en base al uso global residencial establecido para el ámbito, pero se puntualiza esta cifra, estableciendo que **“la edificabilidad mínima VPO, será el 30% de la edificabilidad que se materialice con uso residencial”**. Al concretar el Plan de Reforma



Interior como uso pormenorizado el uso hospedaje, para toda la edificabilidad de uso lucrativo, no se materializará edificabilidad residencial y, por tanto, la reserva mínima VPO no será exigible.

Este ARI es comparativamente la que mayor nivel de cesión y menor atribución de aprovechamiento tiene entre las que delimita el PGOU vigente. Por ello, no resulta viable un desarrollo que pretenda materializar la edificabilidad asignada por el PGOU para este ARI a través del uso residencial, dado que cuenta con una carga del 75% de superficie destinada a usos públicos y una edificabilidad de sólo 702 m²t.

Por consiguiente, los ajustes propuestos en el presente Plan de Reforma Interior suponen la concreción de la zona de ordenanza, determinación perteneciente a la ordenación pormenorizada potestativa, no afectan a las determinaciones de ordenación estructural establecidas por el PGOU de Jerez de la Frontera, y se encuentran dentro de los límites de alteración que habilita la Disposición Transitoria Tercera apartado 3 del RGLISTA que puede incorporar un PRI respecto de las determinaciones de un PGOU vigente al momento de entrada en vigor de la LISTA.



S628Z3T1B042ZV5
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Resolución de
Alcaldía de fecha 17 de
octubre de 2023.

Cecilia García González,
Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/10/2023



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

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

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

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

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

En este sentido, se propone la inclusión en las determinaciones para la ordenación detallada de la actuación de reforma interior, la posibilidad de localizar el aparcamiento necesario para el desarrollo de la edificación hotelera, en posiciones diferentes a las del subsuelo de la actuación prevista. Así en el otorgamiento de la licencia al establecimiento hotelero, la persona promotora de la actuación edificatoria deberá asegurar la disponibilidad de terrenos alternativos para dar cumplimiento a esta determinación. En este sentido existen navecer cercanas que pueden cumplir las necesidades de dotación del nuevo uso hotelero, teniendo presente, además, que el número de plazas turísticas no será relevante, en base a la edificabilidad máxima asignada.

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

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



S628Z3T1B042ZV5
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Resolución de
Alcaldía de fecha 17 de
octubre de 2023.

Cecilia García González,
Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/10/2023



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

3.1. DIRECTRICES PARA ORDENACIÓN DEL PRI A-01-JUDERÍA.

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

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

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

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



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

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



S628Z3T1B042ZV5

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

Aprobado por Resolución de
Alcaldía de fecha 17 de
octubre de 2023.

Cecilia García González,
Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/10/2023



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

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

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

Nos encontramos, por consiguiente, ante un escenario de oportunidad para la ciudad, para mejorar sus dotaciones en espacios públicos, para aumentar sus áreas de naturaleza y zonas permeables, para incentivar las actividades de ocio y relación de la población residente y turística, y para descubrir nuevos valores patrimoniales.

El espacio libre central de esta manzana del Conjunto Histórico de Jerez de la Frontera se concibe como una plaza pública a dos niveles, con distintos tratamientos y acabados: la zona actualmente ajardinada, entorno a la jacaranda existente, a cota con el pasaje porticado y el nuevo espacio público del tramo final de Calle Judería, y el espacio libre junto a la muralla histórica, a cota más baja que articula las relaciones con la Calle Larga. La superficie total del espacio libre propuesto es de 1.362 m². Este espacio resolverá la conexión peatonal entre la Calle Judería y Calle Larga, salvando la diferencia de cota, mediante el diseño de recorridos peatonales accesibles, formalizados con rampas y escaleras.

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

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

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



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

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

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

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

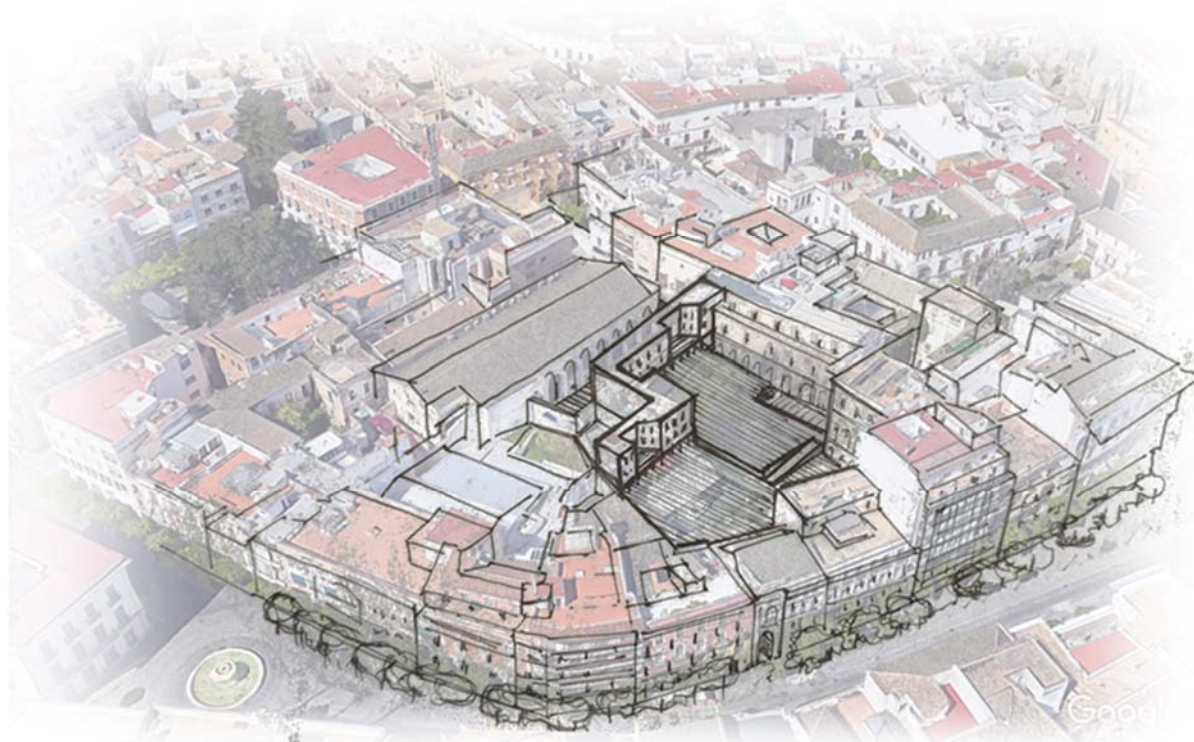


Imagen de orientativa de la disposición de la edificación, conformando la fachada a plaza pública y calle Judería.

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

Ayuntamiento de Jerez
 S628Z3T1B042ZV5
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Resolución de Alcaldía de fecha 17 de octubre de 2023.

Cecilia García González,
 Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 25/10/2023



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

Estas directrices de ordenación quedan reflejadas en la Plano de Ordenación N.º II del PRI de “Ordenación orientativa”.



S628Z3T1B042ZV5
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Resolución de Alcaldía de fecha 17 de octubre de 2023.
Cecilia García González,
Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/10/2023

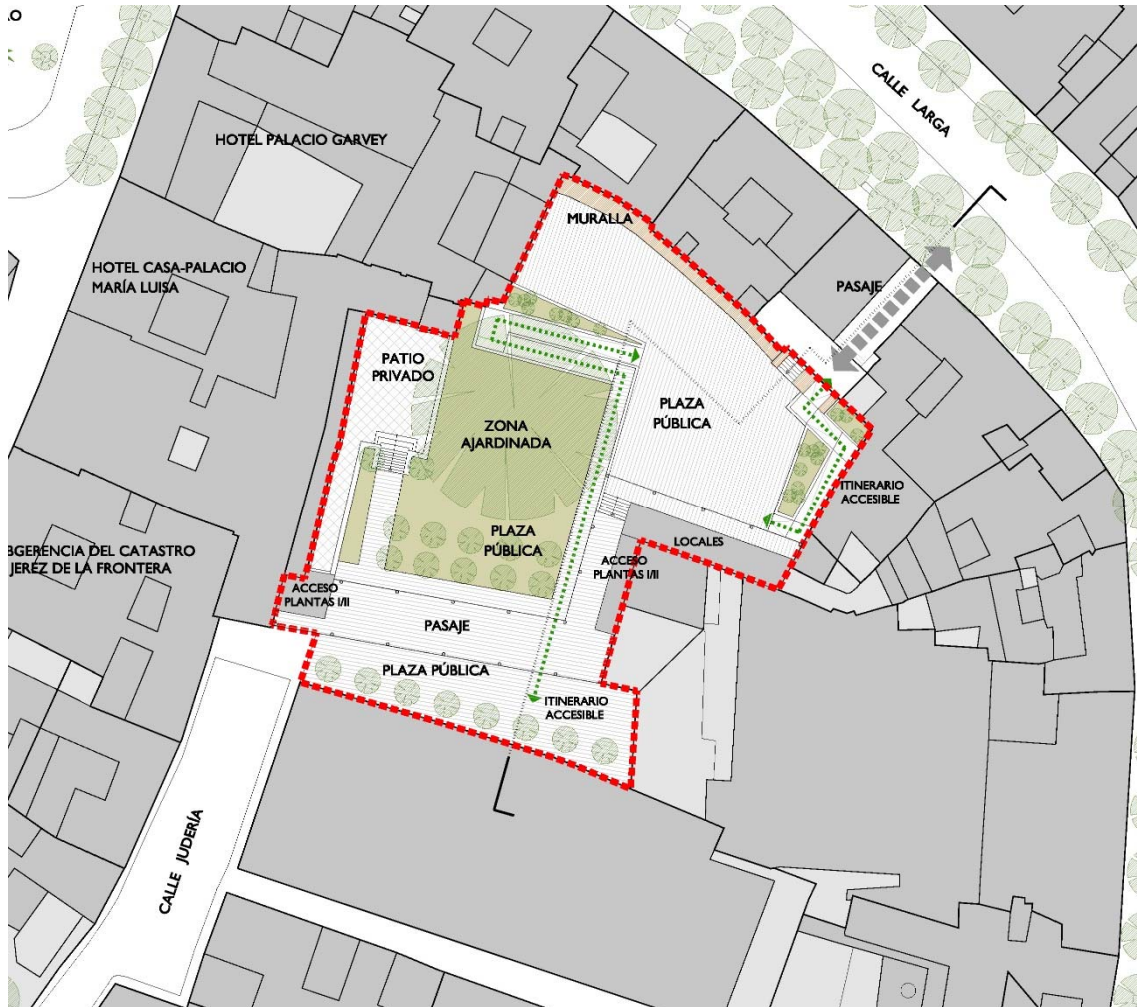


Imagen de orientativa de la ordenación propuesta. Vista a cota de la nueva plaza pública.

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

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

Datos globales:

Superficie del PRI: 1.827 m² (*)

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

Uso dominante: Residencial

Coefficiente de edificabilidad: 0,4380 m²/m²

Edificabilidad máxima: 702 m²t

Suelo dotacional público:

Sistema de espacios libres local: 1.362 m² (**)

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

Determinaciones sobre Área de Reparto y Aprovechamiento:

Área de reparto: SUNC 1.2.1

Aprovechamiento medio del AR: 0,3373 UA/m²

Coefficiente Subzonal: 0,90

Coefficiente Tipológico: 1,05

Este ámbito de suelo urbano no consolidado, incluye dentro de su delimitación 223 m² de suelo público asociado (sistema local de espacios libres). Para el cálculo del aprovechamiento objetivo, se ha establecido una superficie de cálculo, resultante de detraer de la superficie total del ámbito, la superficie de suelo público asociado que no es objeto de atribución de aprovechamiento.

El área de reparo SUNC 1.2.1 está conformada por el ámbito el ARI A-01-JUDERÍA y una actuación aislada AAP de superficie 364 m².

Los datos de aprovechamiento del PRI son los establecidos por el plan general vigente en la ficha urbanística del ARI-A-01-JUDERÍA:

Aprovechamiento medio: 540 UA

Aprovechamiento subjetivo: 486 UA

Cesión: 54 UA

Excesos de aprovechamiento: 123 UA (***)

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



S628Z3T1B042ZV5
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Resolución de
Alcaldía de fecha 17 de
octubre de 2023.

Cecilia García González,
Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/10/2023



Objetivos de la ordenación detallada establecida:

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

Condiciones de la edificación (Usos lucrativos pormenorizados):

Se diferencian dos zonas:

1ª Espacio no edificado interior de la manzana de Superficie 144 m² (asociado al inmueble del antiguo Casino).

2ª Parcela con calificación pormenorizada de Residencial:

Zona de Ordenanza: la CI, “Residencial en manzana compacta tradicional”. Subzona de Ordenanza: plurifamiliar, subtipo FI, compatible con CI en manzana compacta, alineada a fachada.

Altura máxima: III

Edificabilidad máxima: 702 m²t.

Afección: servidumbre de uso público en planta baja.

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

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

Planta	Superficie (m ²)	Ocupación Max
Planta Baja	321	40%
Planta Primera	321	95%
Planta Segunda	321	95%

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



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



S628Z3T1B042ZV5
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Resolución de Alcaldía de fecha 17 de octubre de 2023.

Cecilia García González,
Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/10/2023



Sistema de actuación:
Compensación

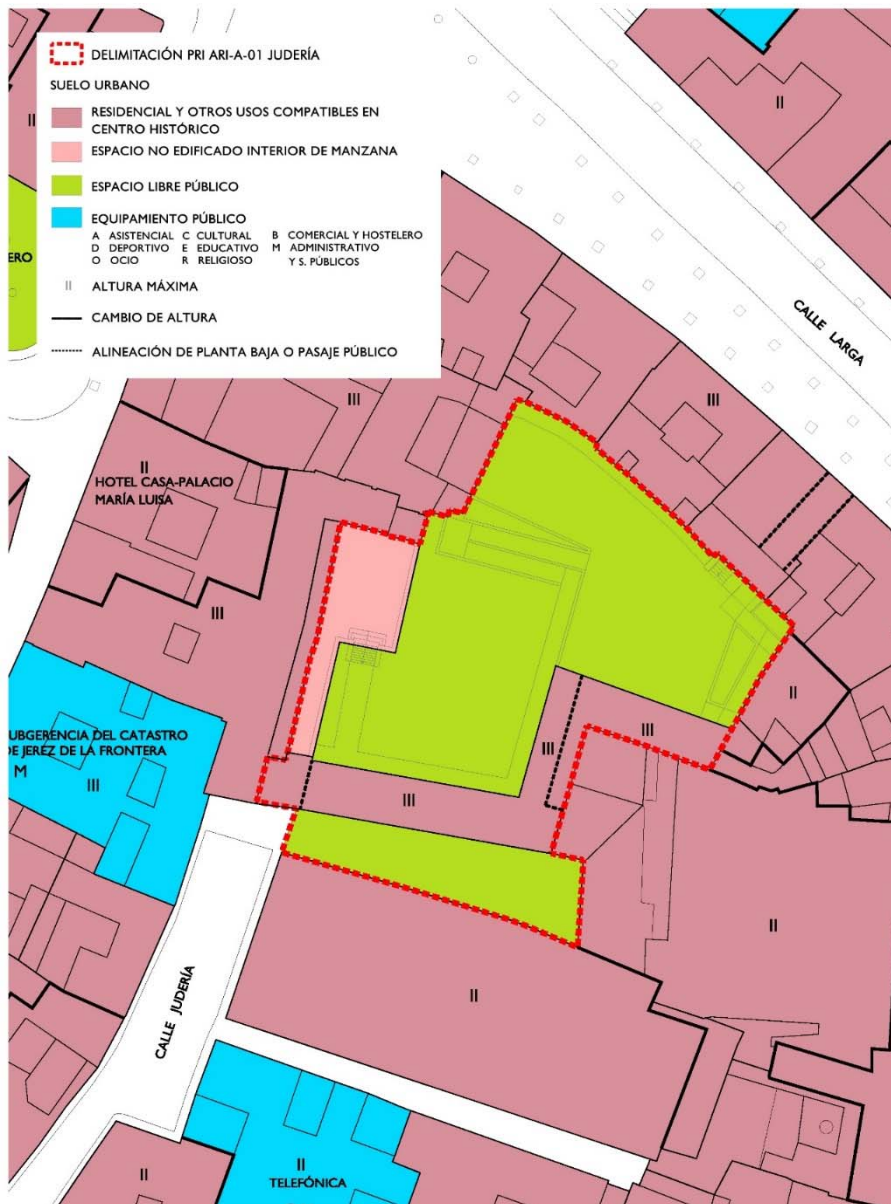
Plazos para el desarrollo y la gestión:

Estudio de Detalle: 1 año

Proyecto de Reparcelación: 1

Proyecto de Urbanización: 2 años

Ejecución: 4 años



Calificación y Alturas.

4. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

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

Se estructura este apartado de costes de urbanización valorando en primera instancia el coste de las conexiones con las infraestructuras exteriores y, en segundo lugar, los gastos correspondientes a la urbanización interior del ámbito, correspondiente a la urbanización del espacio público propuesto. El espacio libre privado se considera urbanizado y por consiguiente no se le atribuyen costes de urbanización.

a. Conexiones exteriores:

Para valorar el coste de las conexiones exteriores de la actuación propuesta, se propone una estimación económica, basada en la reurbanización completa del tramo viario existente en el interior del ámbito, que va a quedar integrado en el sistema de espacios libres propuestos. Con ello se asumen costes de ejecución de acometidas y conexiones necesarias con las redes de servicios existentes, que quedaran incluidos en las obras de acondicionamiento y reurbanización del espacio viario actual, para integrarlo en el proyecto unitario de espacio libre entre Calle Judería y Calle Larga.

Para la estimación de los costes de reurbanización del tramo de Calle Judería para integrarlo en la nueva plaza pública prevista por el Plan de Reforma Interior, se toma como referencia el módulo establecido por el Colegio de Arquitectos de Sevilla en su Método para el Cálculo Simplificado de los Presupuestos Estimativos de Ejecución Material 2023. Para el supuesto de reurbanización de una calle con todos los servicios se establece un módulo de 177 euros/m².

La superficie de viario público a reurbanizar y transformar en plaza pública, asciende a 223 m², por consiguiente, se estima un coste de reurbanización para mejora del espacio viario y conexiones exteriores de 39.471 euros. Esta cantidad es superior a la que resulta de la aplicación de la cuota por unidad de aprovechamiento del apartado 4 del artículo 10.2.5 de las Normas Urbanísticas.

Derivado de las necesidades de conexión a red eléctrica, mediante línea de MT, estimada en 25 m y nuevo CT, ante las demandas de previsión de cargas, se estima necesario incluir una partida específica de coste de CT y de m de línea MT. Se estima un coste de 100 euros por metro de línea MT y un coste de 25.000 euros para CT. El coste derivado de las conexiones a la red eléctrica asciende a 27.500 euros.

Las conexiones exteriores se estiman en una cuantía total de 66.971 euros.

b. Urbanización de plaza pública:

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

Para la estimación de los costes de urbanización de la plaza pública propuesta, se toma como referencia el módulo establecido por el Instituto Valenciano de la Edificación (IVE), que establece



S628Z3T1B042ZV5
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Resolución de
Alcaldía de fecha 17 de
octubre de 2023.

Cecilia García González,
Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/10/2023



de manera actualizada a 2023 los costes de urbanización, en este caso, más precisos, para plazas peatonales y zonas verdes. Para el supuesto de plazas peatonales y zonas verdes, en una proporción del 25%, y en zonas singulares, como es el Centro Histórico de Jerez de la Frontera, se establece un módulo de 142 euros/m2.

El coste de urbanización de la plaza pública se estima en 161.738 euros (*).

(*). No se ha incluido en estos costes de urbanización la ejecución de aparcamiento subterráneo en subsuelo.

El coste total de urbanización estimado para el ámbito del Plan de Reforma Interior ARI A-01-Judería asciende a:

- Coste de reurbanización y conexiones exteriores Calle Judería 66.971 euros.
- Coste de urbanización de la plaza pública 161.738 euros.

- **COSTE TOTAL 228.709 euros**

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

Coste Total de Urbanización	228.709 euros
Gastos Generales y B.I. (19%)	43.454,71 euros
Redacción Técnica de Proyecto de Urbanización	20.021 euros
Tasa Licencia Urbanización (1,55% del Coste de Urb.)	3.544,99 euros
Publicación	200 euros
TOTAL	295.929,70 euros
21% IVA.	62.145,24 euros
TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN	358.074,91 euros



Aprobado por Resolución de Alcaldía de fecha 17 de octubre de 2023.

Cecilia García González,
Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/10/2023



5. PLAN DE ETAPAS.

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

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

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

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

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

Plazos para la ejecución de la edificación.

- No se podrá edificar hasta tanto se hayan cumplido los siguientes requisitos:
 - a. Aprobación definitiva del Plan de Reforma Interior y del Proyecto de Urbanización.
 - b. Constitución de la Junta de Compensación.
 - c. Formalización de las cesiones.
 - e. Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución, entre los propietarios de la unidad de ejecución, de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.
- Se solicitará a la Administración actuante la simultaneidad de las obras de urbanización y de edificación. Las características de la urbanización del espacio público central hacen necesario la simultaneidad de la actividad de urbanización y de edificación.
- Con esta premisa, de simultaneidad con la obra de urbanización, las obras de edificación deberán estar concluidas en el plazo de 4 años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.



S628Z3T1B042ZV5
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Resolución de Alcaldía de fecha 17 de octubre de 2023.

Cecilia García González,
Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/10/2023





Ayuntamiento
de Jerez

S628Z3T1B042ZV5

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

Aprobado por Resolución de
Alcaldía de fecha 17 de
octubre de 2023.

Cecilia García González,
Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/10/2023





S628Z3T1B042ZV5

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

Aprobado por Resolución de
Alcaldía de fecha 17 de
octubre de 2023.

Cecilia García González,
Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 25/10/2023



II. PLANOS



S628Z3T1B042ZV5

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

Aprobado por Resolución de
Alcaldía de fecha 17 de
octubre de 2023.

Cecilia García González,
Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/10/2023





S628Z3T1B042ZV5

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

Aprobado por Resolución de
Alcaldía de fecha 17 de
octubre de 2023.

Cecilia García González,
Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 25/10/2023



ÍNDICE DE PLANOS

01. SITUACIÓN.
02. ÁMBITO DE ACTUACIÓN.
03. PLANEAMIENTO VIGENTE
04. ESTADO ACTUAL Y TOPOGRAFÍA
05. PARCELAS CATASTRALES.
06. CALIFICACIÓN Y ALTURAS.
07. ALINEACIONES Y RASANTES.
08. GESTIÓN.
09. ORDENACIÓN ORIENTATIVA.



S628Z3T1B042ZV5
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Resolución de
 Alcaldía de fecha 17 de
 octubre de 2023
 Cecilia García González
 Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 25/10/2023



 **ÁMBITO DE ACTUACIÓN**

PLAN DE REFORMA INTERIOR ARI-A-01 JUDERÍA
 DOCUMENTO BORRADOR • SEPTIEMBRE 2023

01 INFORMACIÓN • E:1/5000
SITUACIÓN

PROMOTOR: KAIZEN HOTELES S.L. / EQUIPO REDACTOR: TERRITORIO Y CIUDAD S.L.P.



S628Z3T1B042ZV5
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Resolución de
 Alcaldía de fecha 17 de
 octubre de 2023.
 Cecilia García González,
 Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 25/10/2023



PLAZA
 RAFAEL
 RIVERO

CALLE TORNERÍA

CALLE JUDERÍA

CALLE EGUILAZ

CALLE LARGA

CALLE LARGA

 DELIMITACIÓN PRI ARI-A01-JUDERÍA

PLAN DE REFORMA INTERIOR ARI-A-01 JUDERÍA
 DOCUMENTO BORRADOR • SEPTIEMBRE 2023

02 INFORMACIÓN • E:1/500
 ÁMBITO DE ACTUACIÓN

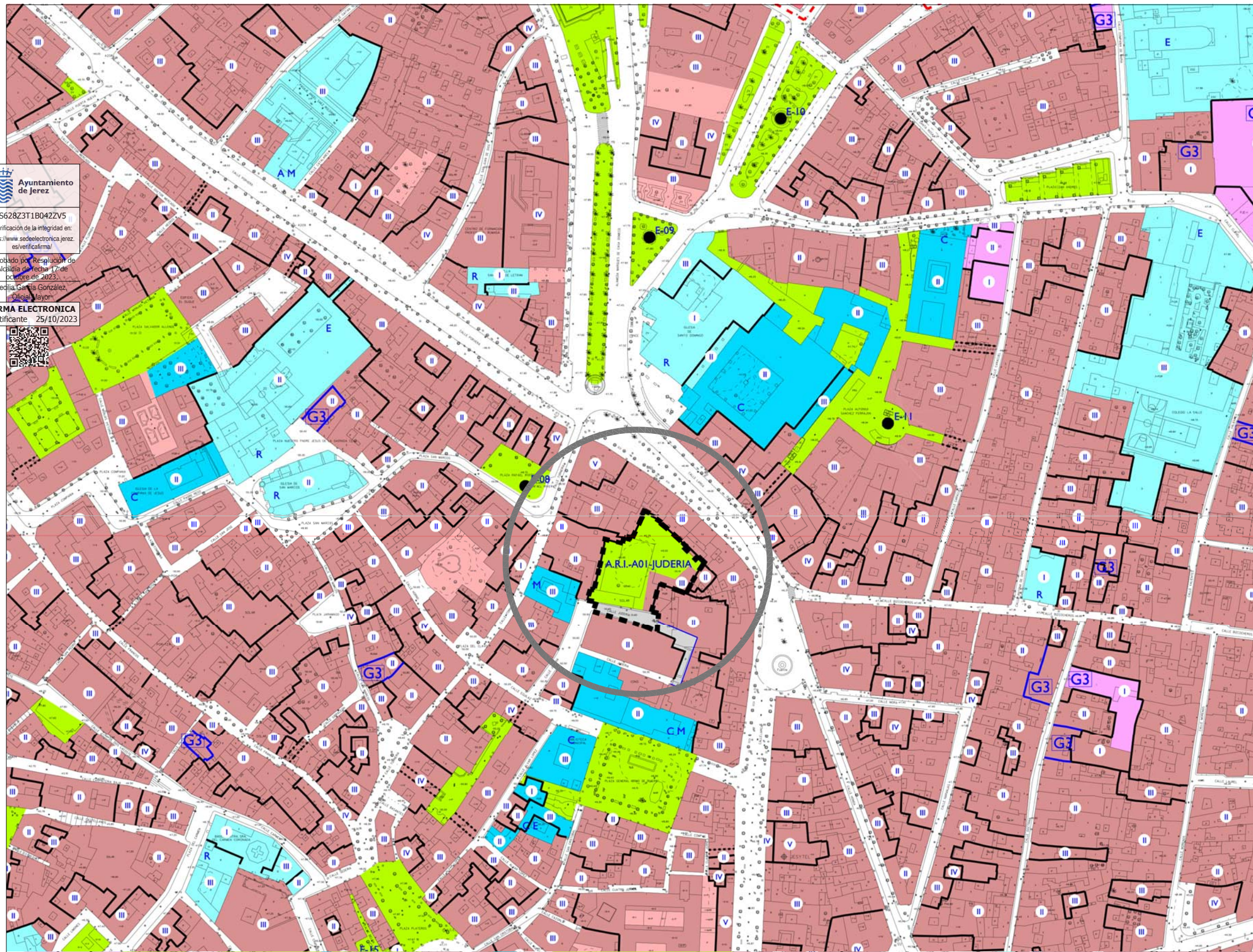
PROMOTOR: KAIZEN HOTELES S.L. / EQUIPO REDACTOR: TERRITORIO Y CIUDAD S.L.P.



S628Z3T1B042ZV5
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Resolución de Alcaldía de fecha 17 de octubre de 2023.
 Cecilia García González,
 Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 25/10/2023



DELIMITACIÓN PERI ARI-A01-JUDERÍA

PLAN DE REFORMA INTERIOR ARI-A-01 JUDERÍA
 DOCUMENTO BORRADOR • SEPTIEMBRE 2023

03 INFORMACIÓN • E:1/2000
PLANEAMIENTO VIGENTE

PROMOTOR: KAIZEN HOTELES S.L. / EQUIPO REDACTOR: TERRITORIO Y CIUDAD S.L.P.

SUELO URBANO:	RESIDENCIAL EDIFICIO DE VIVIENDAS	EQUIPAMIENTO PRIVADO	SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS SUPRALOCALES	ALINEACION DE PLANTA BAJA O PASAJE PUBLICO
RESIDENCIAL Y OTROS USOS COMPATIBLES EN CENTRO HISTORICO	F1 ENTRE MEDIANERAS F2 AISLADO F3 OTROS	ESPACIO LIBRE PUBLICO	SISTEMA GENERAL CANADA	ALINEACION INTERIOR RETRANQUEO OBLIGATORIO DE NUEVA PLANTA
RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA TRADICIONAL	ACTIVIDAD ECONOMICA	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:	USO GLOBAL RESIDENCIAL PROPUESTO	ALINEACION EXTERIOR DE NUEVA PLANTA
C1 ALINEADA A FACHADA C2 RETRANQUEO A FACHADA < 3 C3 OTROS	G1 ENTRE MEDIANERAS G2 AISLADA EN PARCELA G3 BODEGA TRADICIONAL G4 EN ALTURA Y TERCERIO G5 GRAN SUPERFICIE COMERCIAL G6 INDUSTRIA SINGULAR G7 ESTACIONES DE SERVICIO	USO GLOBAL ACTIVIDAD ECONOMICA PROPUESTA	USO GLOBAL ACTIVIDAD ECONOMICA PROPUESTA	LINEA DE RETRANQUEO MINIMO DE NUEVA PLANTA
RESIDENCIAL UNIFAMILIARES EN HILERA	ESPACIO NO EDIFICADO INTERIOR DE MANZANA	EQUIPAMIENTO PROPUESTO	EQUIPAMIENTO PROPUESTO	ALTURA MAXIMA
D1 NUEVOS CRECIMIENTOS D2 NUEVOS CRECIMIENTOS PEDANIAS D3 OTROS	EQUIPAMIENTO PUBLICO	ESPACIO LIBRE PROPUESTO	S.G. DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMENTOS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	EDIFICIO CATALOGADO FUERA DEL CONJUNTO HISTORICO
RESIDENCIAL UNIFAMILIARES AISLADAS Y PAREADAS		VIAL PROPUESTO	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	ELEMENTOS A CONSERVAR
E1 AISLADA P. MIN. 500 / PAREADA P. MIN. 250 E2 AISLADA P. MIN. 800 / PAREADA P. MIN. 500 E3 AISLADA P. MINIMA 1200			AREAS SUSCEPTIBLES DE INCORPORARSE AL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO	FUERA DE ORDENACION-INTEGRAL



ORDENACION COMPLETA PORMENORIZADA

MAYO 2008

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

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA



S62823T1B042ZV5
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Resolución de
 Alcaldía de fecha 17 de
 octubre de 2023.

Cecilia García González
 Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 25/10/2023



DELIMITACIÓN PRI ARI-A01-JUDERÍA

PLAN DE REFORMA INTERIOR ARI-A-01 JUDERÍA
 DOCUMENTO BORRADOR - SEPTIEMBRE 2023

04 INFORMACIÓN - E:1/500
 ESTADO ACTUAL Y TOPOGRAFÍA

PROMOTOR: KAIZEN HOTELES S.L. / EQUIPO REDACTOR: TERRITORIO Y CIUDAD S.L.P.



S628Z3T1B042ZV5
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Resolución de
 Alcaldía de fecha 17 de
 octubre de 2023
 Cecilia Rodríguez
 Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 25/10/2023



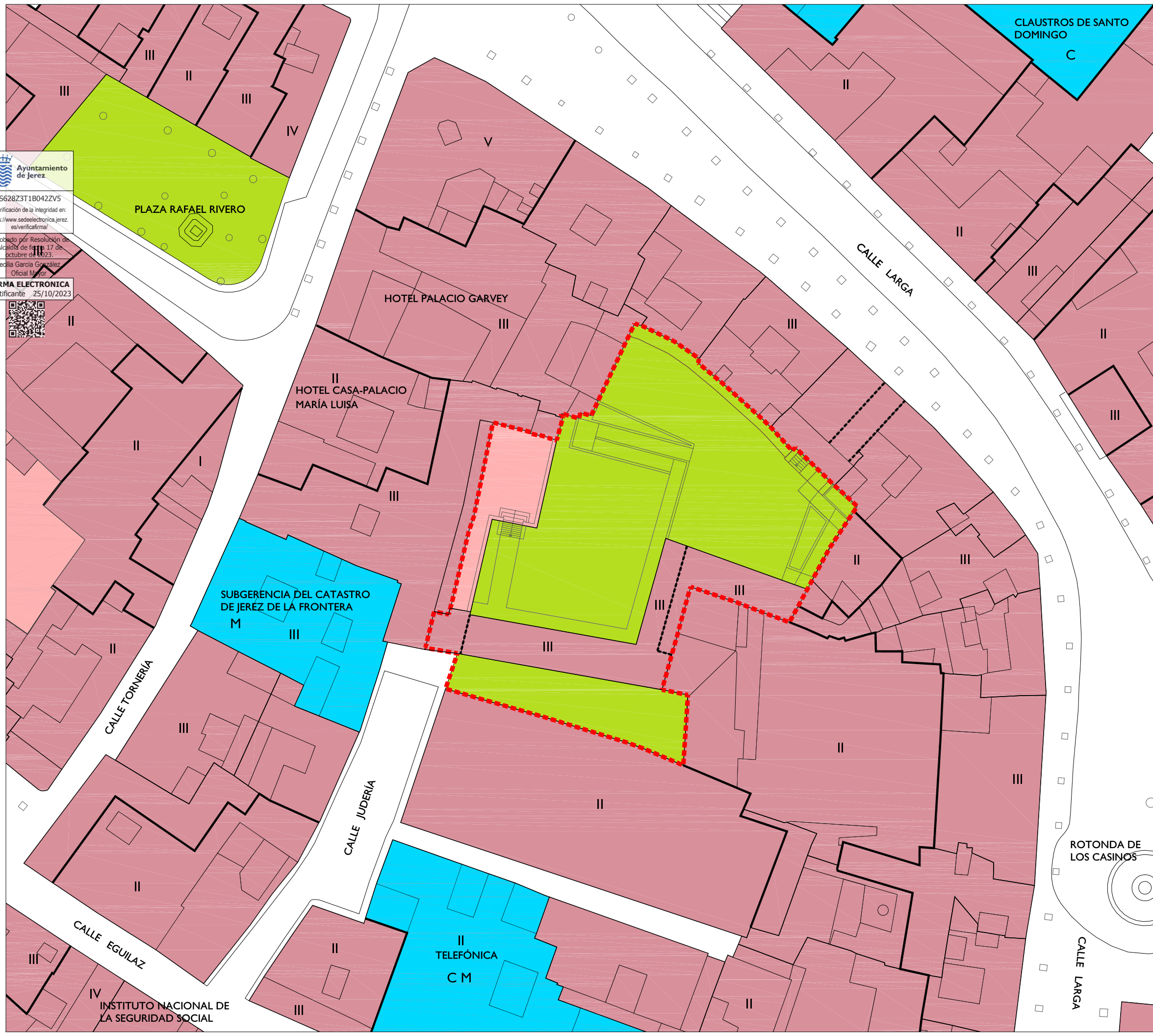
DELIMITACIÓN PRI ARI-A01-JUDERÍA



S628Z3T1B042ZV5
 Verificación de la Integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Resolución de
 Alcaldía de fecha 17 de
 octubre de 2023.
 Cecilia García González
 Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 25/10/2023



DELIMITACIÓN PRI ARI-A-01-JUDERÍA

SUELO URBANO

- RESIDENCIAL Y OTROS USOS COMPATIBLES EN CENTRO HISTÓRICO
- ESPACIO NO EDIFICADO INTERIOR DE MANZANA
- ESPACIO LIBRE PÚBLICO
- EQUIPAMIENTO PÚBLICO
 - A ASISTENCIAL C CULTURAL
 - D DEPORTIVO E EDUCATIVO
 - O OCIO R RELIGIOSO
- ALTURA MÁXIMA
- CAMBIO DE ALTURA
- ALINEACIÓN DE PLANTA BAJA O PASAJE PÚBLICO

B COMERCIAL Y HOSTELERO
 M ADMINISTRATIVO
 Y S. PÚBLICOS

PLAN DE REFORMA INTERIOR ARI-A-01 JUDERÍA
 DOCUMENTO BORRADOR • SEPTIEMBRE 2023

06 ORDENACIÓN • E:1/500
CALIFICACIÓN Y ALTURAS.

PROMOTOR: KAIZEN HOTELES S.L. / EQUIPO REDACTOR: TERRITORIO Y CIUDAD S.L.P.

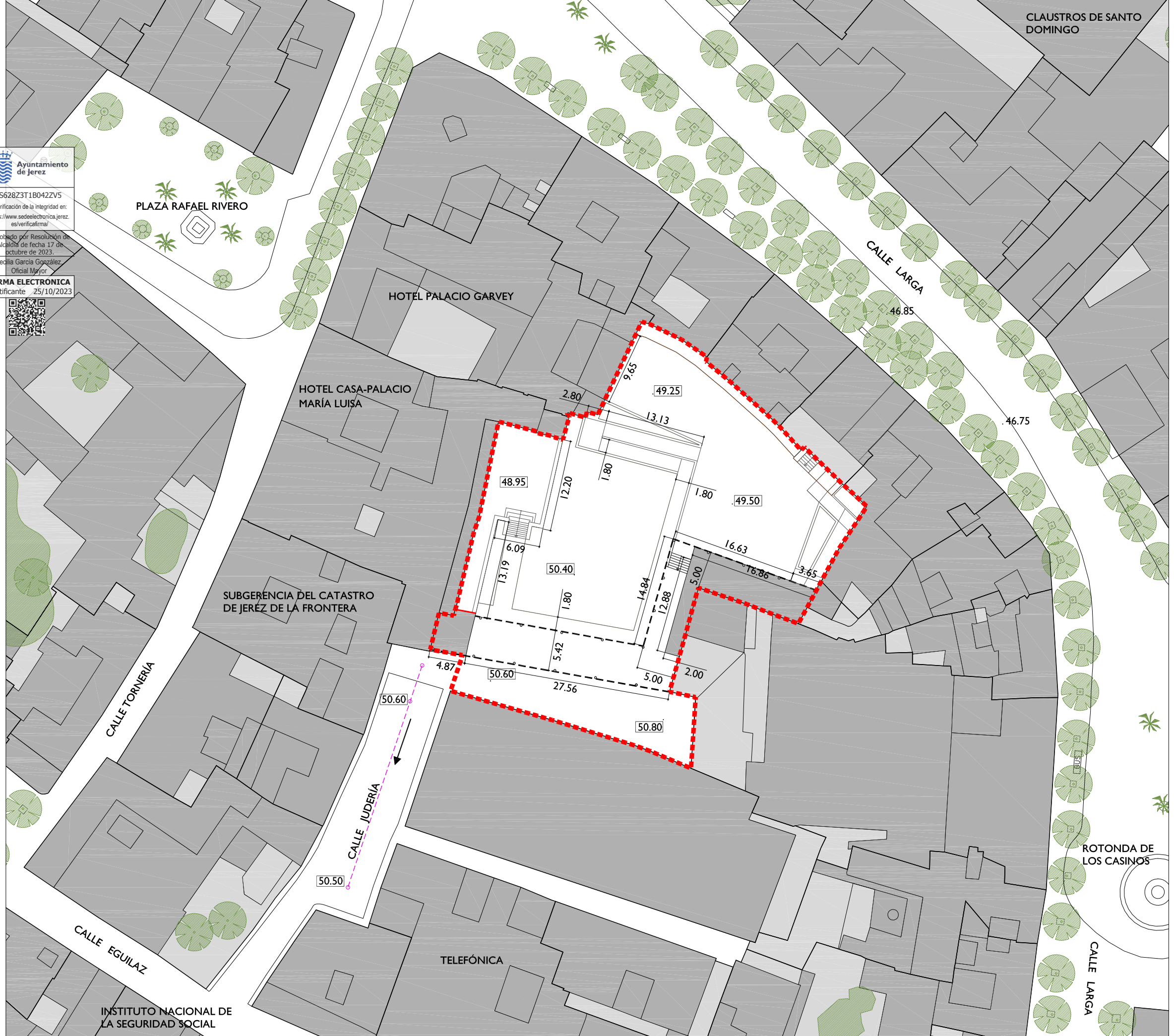


S628Z3T1B042ZV5
 Verificación de la Integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Resolución de
 Alcaldía de fecha 17 de
 octubre de 2023.

Cecilia García Gozález
 Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 25/10/2023



- DELIMITACIÓN PRI ARI-A-01-JUDERÍA
- ALINEACIONES Y RASANTES:
- ALINEACIÓN EXTERIOR
- - - - ALINEACIÓN VIRTUAL
- DIVISIÓN DE PARCELAS
- - - - EJE DE VIARIO
- 50.40 RASANTE PROPUESTA
- ← PENDIENTE DE LA CALLE

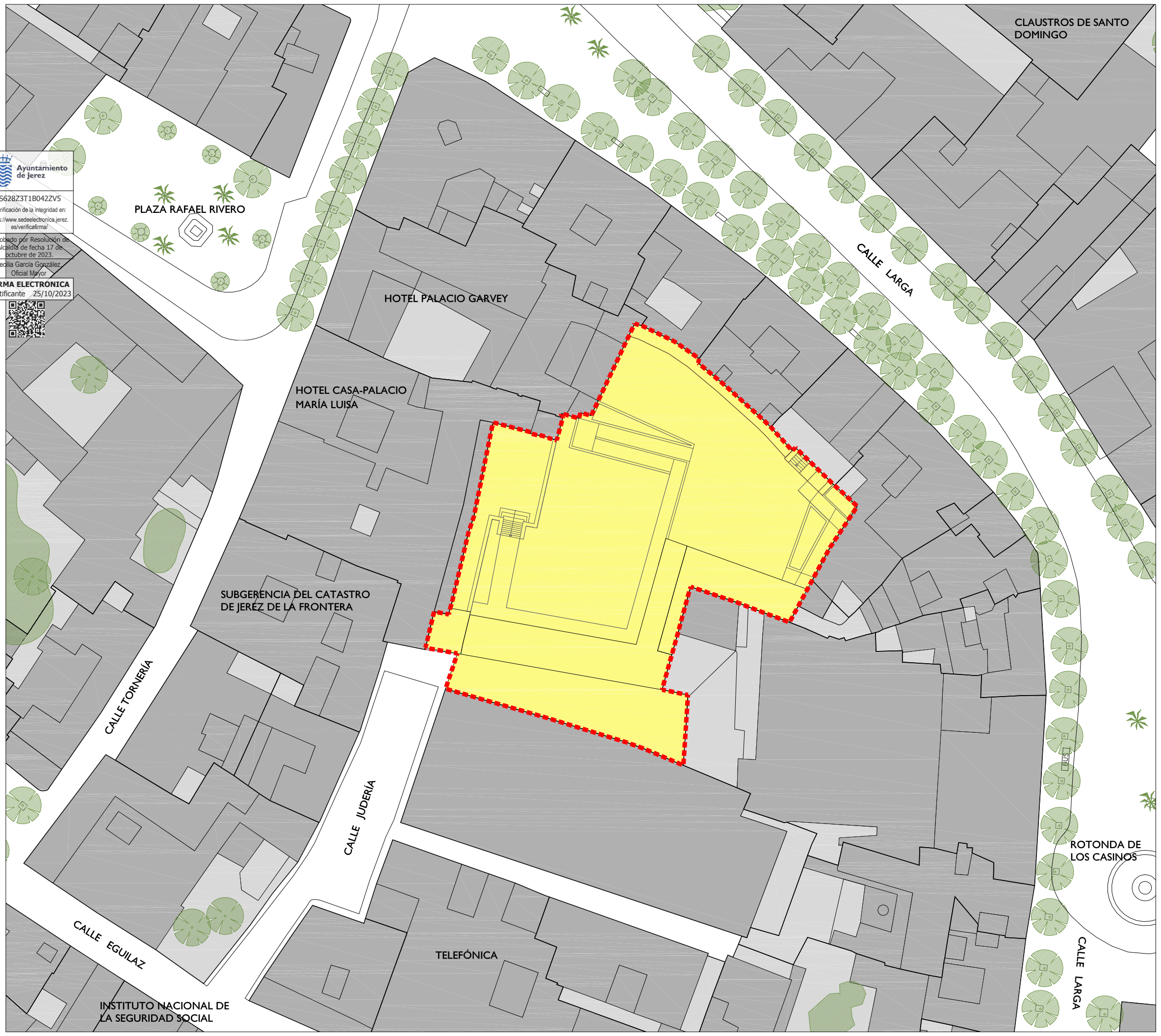



S628Z3T1B042ZV5
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Resolución de
 Alcaldía de fecha 17 de
 octubre de 2023.


Cecilia García González
 Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 25/10/2023



 DELIMITACIÓN PRI ARI-A-01-JUDERÍA

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN:

 UNIDAD DE EJECUCIÓN (A DESARROLLAR EN UNA ETAPA).



S628Z3T1B042ZV5
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Resolución de
 Alcaldía de fecha 17 de
 octubre de 2023.

Cecilia García Gozález
 Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 25/10/2023



PLAZA RAFAEL RIVERO

HOTEL PALACIO GARVEY

HOTEL CASA-PALACIO
 MARÍA LUISA

SUBGERENCIA DEL CATASTRO
 DE JEREZ DE LA FRONTERA

CALLE TORNERÍA

CALLE JUDERÍA

CALLE EGUILAZ

INSTITUTO NACIONAL DE
 LA SEGURIDAD SOCIAL

TELEFÓNICA

MURALLA

PASAJE

PATIO PRIVADO

ZONA AJARDINADA

PLAZA PÚBLICA

ITINERARIO ACCESIBLE

PLAZA PÚBLICA

LOCALES

ACCESO PLANTAS I/II

PASAJE

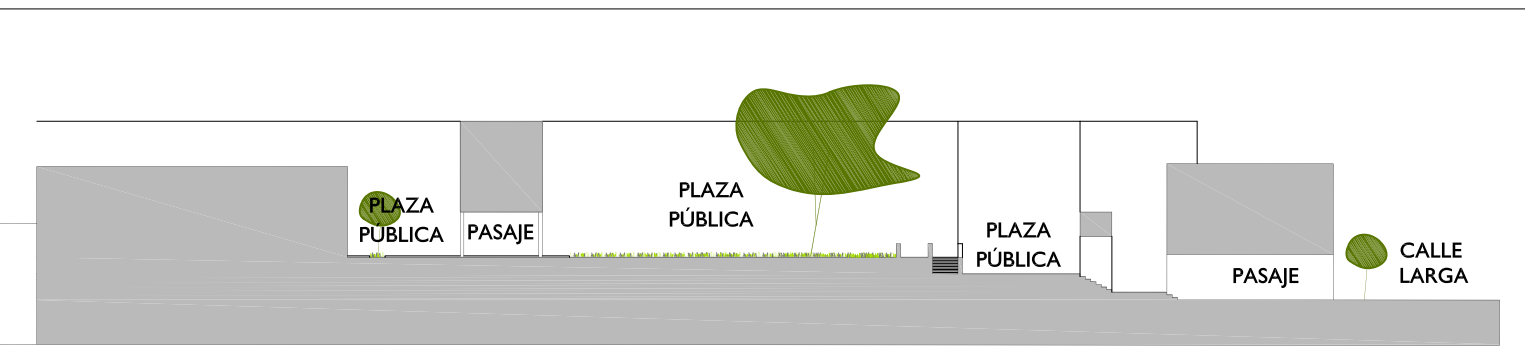
PLAZA PÚBLICA

ITINERARIO ACCESIBLE

CALLE LARGA

ROTONDA DE
 LOS CASINOS

CALLE LARGA



DELIMITACIÓN PRI ARI-A-01-JUDERÍA

PLAN DE REFORMA INTERIOR ARI-A-01 JUDERÍA
 DOCUMENTO BORRADOR • SEPTIEMBRE 2023

09 ORDENACIÓN • E:1/500
 ORDENACION ORIENTATIVA

PROMOTOR: KAIZEN HOTELES S.L. / EQUIPO REDACTOR: TERRITORIO Y CIUDAD S.L.P.



S628Z3T1B042ZV5
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por Resolución de
Alcaldía de fecha 17 de
octubre de 2023.

Cecilia García González,
Oficial Mayor

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 25/10/2023

