

## **MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**

---



## 1. INTRODUCCIÓN

El presente documento se redacta con el objetivo de hacer efectivo el contenido de protección del patrimonio histórico que debe tener el presente PGOU. Por cuestión de coherencia en el documento general, muchos de los apartados aquí contenidos se encuentran repetidos en sus lugares correspondientes. Al fin y al cabo el Centro Histórico es una parte más de la ciudad y, como tal, es tratada. En este documento de Catálogo se recopila toda la información, memoria, normativa y cartografía relativa al patrimonio histórico de nuestra ciudad, tanto del casco antiguo como fuera de él.

Para la redacción de este catálogo se han utilizado todos los trabajos desarrollados con anterioridad que hacían aportaciones significativas en la materia: Documento de definición del Conjunto Histórico de Jerez de la Frontera, Planes Estratégicos, Plan General Municipal de Ordenación de 1995, Propuesta Urban II, Plan Especial de Reforma Interior "Belén-Benavente", Agenda 21 Local, etc... Así mismo se ha realizado un completo trabajo de campo para detectar e investigar aspectos no tenidos en cuenta en esos trabajos.

Por último, es importante señalar que se ha aprovechado la labor y los trabajos realizados durante los últimos años por la Oficina Municipal de Rehabilitación del Centro Histórico y, sobre todo, se recogen los análisis y aportaciones realizadas por la Carta Arqueológica de Jerez, que ha supuesto un estudio exhaustivo de todo el ámbito urbano desde el punto de vista tanto histórico como patrimonial y arqueológico.

## 2. PROBLEMÁTICA DE LOS CENTROS HISTÓRICOS Y ESTRATEGIA DE INTERVENCIÓN

Centros históricos son todos aquellos asentamientos humanos vivos, fuertemente condicionados por una estructura física proveniente del pasado, reconocibles como representativos de la evolución de un pueblo.

Los centros históricos, no sólo tienen un valor patrimonial y cultural, sino que pertenecen en forma particular a todos aquellos sectores sociales que los habitan.

Se da en los centros históricos una serie de problemas comunes a todos ellos que, entre otros, podríamos enumerar los siguientes:

- Progresiva obsolescencia física y funcional de los inmuebles.
- Conflicto entre la estructura y dimensión del viario público y los nuevos sistemas de transporte.
- Realización de obras públicas y privadas inadecuadas en los años 60 y primeros 70.
- Inmoderada expansión de las actividades terciarias en determinadas zonas.
- Traslado de la población joven hacia las zonas periféricas de la ciudad.

Todo esto crea una destrucción de la calidad del hábitat y la ruptura de la armónica relación de los hombres entre sí y con el medio ambiente.

Esta situación afecta a los centros históricos de forma aguda, ya que están sujetos a múltiples tensiones y presiones, internas y externas, que causan su progresivo abandono por parte de ciertos sectores sociales y provocan la transformación de uso de sus inmuebles, con finalidad puramente especulativa: situación que afecta no solamente a las viviendas, sino también a los propios monumentos en un proceso de tugurización que se manifiesta en los centros históricos

con la misma o mayor intensidad y similares características que los que se registran en las áreas periféricas de las grandes ciudades.

Ha habido hasta ahora conciencia universal de que los centros históricos debían preservarse por su valor cultural y turístico; a ese efecto, los gobiernos, organizaciones no gubernamentales y privadas han hecho esfuerzos considerables en materia de restauración y conservación, aislados a veces, por razones turísticas, de coyuntura política o conmemorativa, aplicando criterios limitados que van desde la conservación de monumentos aislados hasta "maquillajes escenográficos". En muchos casos esta orientación ha sido el resultado de una posición cultural de elite concretada en medidas y acciones aisladas que no resolvieron en definitiva el problema de los centros históricos, por no haber estado orientadas a procurar el bienestar de la comunidad que los habita.

Tampoco la política tradicional de congelamientos, sin inversión alguna de los poderes públicos, sirvió a la preservación, sino que al contrario contribuyó a la destrucción de los centros históricos.

La conservación de los centros históricos debe ser una operación destinada a revitalizar no sólo inmuebles, sino primordialmente la calidad de vida de la sociedad que los habita, aplicando su capacidad creativa y equilibrando su tecnología tradicional con la contemporánea.

Los centros históricos albergan reservas de una escala de vida donde los valores humanos predominan con sus tradiciones culturales todavía vigentes.

Las acciones sobre los centros históricos deben fundamentarse en una especial reordenación de la tenencia y uso del suelo, con miras a mejorar las condiciones de vida de sus habitantes.

La conservación de los centros históricos debe hacerse según los siguientes principios y objetivos (Carta de Toledo, 1986):

La conservación de las ciudades y barrios históricos, sólo puede ser eficaz si se la integra en una política coherente de desarrollo económico y social y si se la toma en consideración en el planeamiento del territorio y del urbanismo en todos sus niveles.

Los valores a conservar son el carácter histórico de la ciudad o conjunto y la suma de elementos materiales y espirituales que determinan su imagen especialmente:

- La forma urbana definida por la trama y el parcelario.
- La relación entre los espacios urbanos, edificios, espacios verdes y libres.
- La forma y aspecto de los edificios (interiores y exteriores), definidos a través de su estructura y volumen, estilo, escala, materiales, color y decoración.
- Las relaciones entre la ciudad y su entorno bien sea natural o creado por el hombre.
- Las diversas funciones de la ciudad, adquiridas en el curso de la historia.

Todo ataque de estos valores comprometería la autenticidad de la ciudad histórica.

La participación y el compromiso de los habitantes son imprescindibles para llevar a cabo la conservación de las ciudades históricas y debe ser estimulada. No debe olvidarse que la conservación de las ciudades y barrios históricos, concierne en primer lugar a sus habitantes.

Las intervenciones en un barrio o una ciudad histórica, deben realizarse con prudencia, sensibilidad, método y rigor, evitando todo dogmatismo, pero teniendo en cuenta siempre los problemas específicos en cada caso particular.

La conservación de las ciudades y barrios históricos, implica el permanente mantenimiento de las edificaciones.

Las nuevas funciones deben ser compatibles con el carácter, vocación y estructura de la ciudad histórica. La adaptación de la ciudad histórica a la vida contemporánea requiere unas cuidadas instalaciones de redes de infraestructura, equipamientos y servicios públicos.

La mejora del hábitat debe ser uno de los objetivos básicos de la conservación.

En el caso de ser necesario transformar los edificios o construir otros nuevos, toda agregación deberá respetar la organización espacial existente, particularmente su parcelario, volumen y escala, así como el carácter general impuesto por la calidad y el valor del conjunto de construcciones existentes.

La introducción de elementos de carácter contemporáneo siempre que no perturben la armonía del conjunto, puede contribuir a su enriquecimiento.

Es importante contribuir a un mejor conocimiento del pasado de las ciudades históricas, favoreciendo las investigaciones arqueológicas urbanas, y la adecuada presentación de sus descubrimientos sin perturbar la organización general del tejido urbano.

La circulación de vehículos debe ser estrictamente reglamentada en el interior de las ciudades o de los barrios históricos, las áreas de estacionamiento deberán fijarse de modo que no degraden su aspecto ni el de su entorno.

En definitiva debemos concluir que la única manera de conservar un centro histórico es procediendo a su rehabilitación entendida en sentido amplio, pues una conservación "estricta" de lo existente está condenada al fracaso y conducirá a la muerte del centro por "inanición".

### **3. DELIMITACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO DE JEREZ**

El expediente para la declaración de la ciudad de Jerez de la Frontera como Conjunto Histórico, se instruyó con un ámbito que abarcaba la ciudad amurallada e incluía diversos monumentos cercanos a ella, como la Iglesia de Santiago, Convento de la Merced, Palacio de Domecq, Convento de Santo Domingo, Convento de San Francisco, etc ...

Antes de que el expediente de declaración llegara a su resolución, el Ayuntamiento de Jerez inició la redacción de un Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Antiguo, Plan que quedó subsumido en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente en 1984.

Durante los trabajos para la redacción del Plan Especial, el Ayuntamiento de Jerez asumió la necesidad de variar el ámbito de protección, haciendo una nueva propuesta que fue aceptada por el organismo competente en la materia, a la sazón el Ministerio de Cultura, resolviéndose el Expediente de declaración.

Según se describe en el anexo al RD de 17 de abril de 1982 (BOE 25-06-82), la delimitación es la siguiente:

Comienza en la plaza Federico Mayo y continúa por la calle Lealas, Atalaya, Pizarro, Pozo del Olivar, Divina Pastora, Sevilla, plaza de Mamelón, Eguiluz, Santo Domingo, San Cayetano, Zaragoza, Nuño Cañas, Circo y girando a la derecha sigue la línea de la fachada de las bodegas existentes hasta la calle Zaragoza, 29 de Octubre, General Moscardó, Nuestra Señora de la Paz, Arcos, María Antonia de Jesús Tirado, Diego Gómez Salido y continúa por esta calle recto para seguir la medianera posterior del Colegio Nacional Pío XII, hasta su encuentro con la línea del ferrocarril Sevilla-Cádiz, siguiendo esta línea férrea hasta el paso superior del ferrocarril, continuando por las calles Cartuja, Medina, Mariñíguez, Diego Fernández de Herrera, Marimanta, Porvenir, plaza Madre de Dios, calle Madre de Dios y sigue la dirección Norte por la calle de reciente creación, entre el bloque de viviendas "Fermesa" y bodegas de Diez Hermanos, continua la dirección Este para salir a la calle Diego Fernández Herrera, avenida de Vallesequillo, siguiendo la dirección Sur frente a las medianeras de la antigua tonelería de Domecq y Chacón, calle Padre Torres Silva, siguiendo esta línea para salir a la calle Argüelles, Hermano Tomás Bengoa, hasta el encuentro con las Puertas del Sol, siguiendo esta calle en dirección Oeste, hasta la Ronda de Muleros, hasta la avenida de Torresoto, Cuesta de la Alcubilla, Rotonda de Cuatro Caminos, a partir de esta plaza toma la dirección Norte, subiendo por la Cuesta de la Chaparra, Puerta de Rota, Ronda del Caracol, Armas de Santiago, atravesando la calle Taxdir, San Onofre, Marqués de Cádiz, Barreras, Asta y su encuentro con la plaza de Federico Mayo hasta cerrar el polígono.

Si se analiza dicho contorno, se saca la conclusión de que el Conjunto Histórico "había crecido" desde la ciudad del XIII a la del XIX.

Salvo en las direcciones Sur y Oeste en que las variaciones eran mínimas, el contorno se había extendido para recoger las bodegas erigidas al amparo del impulso experimentado por la industria vinícola durante los siglos XVIII y XIX.

Cambió pues el criterio que proponía la inclusión dentro del Patrimonio Histórico de una ciudad que podríamos calificar como más antiguo y monumental, a otra que recogía todo el desarrollo económico que le ha dado su actual esplendor.

Si se recorre la línea que dibuja el ámbito declarado, hay dos hechos que saltan a la vista. El primero es que el cauce de la línea está determinado por grandes superficies urbanas, muy diferenciadas de sus vecinas, o por elementos urbanos que actúan como barreras dentro de la estructura de la ciudad. Ejemplo de las primeras son los complejos bodegueros (Valdespino, Sandeman, Williams & Humbert, Diez Mérito, etc. ), que se alzan a ambos lados del perímetro, las barriadas de postguerra (La Plata, España, La Constancia, o Pío XII), la Plaza de Toros, etc. Ejemplo de lo segundo son la vía del ferrocarril, al Este, o la Avenida de Torresoto, Ronda Muleros y Ronda del Caracol, que marcan el comienzo de la ladera, al sur y oeste de la ciudad.

El segundo es que las decisiones que llegaron a conformar tal delimitación, se basaron precisamente en ese tipo de elementos, es decir, que los usaron como unidades significantes. Esto parece claro, no sólo por el tamaño de estos elementos, que en cierto sentido empuja a apoyarse en ellos, sino por la claridad con que la línea engarza los diferentes complejos bodegueros, dejando dentro los más antiguos y fuera los más recientes.

Es este, en definitiva, el ámbito de trabajo que tenemos y si bien la definición y la delimitación nos viene dada, consideramos que no hay ninguna razón para no aceptarla y ceñirnos a ella.

#### 4. PROCESO HISTÓRICO DE FORMACIÓN DE LA CIUDAD Y ANTECEDENTES DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

##### 4.1 DESARROLLO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE JEREZ HASTA EL SIGLO XIX

###### a) **El Jerez Musulmán:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Las puertas de la ciudad en la época almohade fueron cuatro, añadiéndose en época cristiana algunas otras para facilitar las comunicaciones entre el interior de la muralla y los arrabales que iban surgiendo fuera de ella. De estas cuatro puertas, una de las más importantes en estos momentos era la conocida como Puerta Real o del Marmolejo. Estaba situada en el centro del gran lienzo de muralla que iba desde el Alcázar hasta la actual confluencia de las calles Larga y Bizcocheros, o sea, en el ángulo que forma hoy día la plaza del Arrenal con la calle Consistorio. En ella convergían los caminos procedentes de Arcos y Medina, dos ciudades importantes en la época musulmana, especialmente Medina, que era la capital de la cora de Sidonia, provincia de la que formaba parte Jerez. Actualmente ambos caminos son fácilmente identificables con las calles Arcos y Medina; sin embargo, en el período almohade tendrían un trazado más recto en dirección a la Puerta Real, ya que la construcción, tras la reconquista, del convento de San Francisco frente a dicha puerta debió desplazar ambos caminos de su primitiva trayectoria.

Otra puerta fundamental para Jerez era la de Sevilla, en la que desembocaba el camino procedente de esta ciudad, la primera en importancia de toda la región. Estaba situada en el centro del lienzo de muralla que se extendía desde la citada confluencia de las calles Larga y Bizcocheros hasta la actual iglesia de la Victoria. Muy cerca de ella, en la zona que hoy se conoce como barrio de San Pedro, se localizaría el lugar de convergencia del camino de Sevilla con los de Medina y Arcos.

La Puerta de Santiago se localizaba en el centro del trozo de muralla que iba desde el ángulo formado frente a la Victoria hasta el torreón situado frente a la zona de Picadueñas. A esta puerta llegaba el camino procedente de Trebujena, en el que también se encontraba la antigua ciudad de Asta Regia, bastante disminuida pero aún subsistente en época musulmana. El trazado natural de este camino sería la calle Barreras y no la calle Lealas como pudiera pensarse, ya que esta última surgió muy posteriormente como prolongación lógica de la calle Porvera.

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

Dentro del recinto amurallado, el trazado de las calles estaba condicionado por la estructura de la propia cerca y por la comunicación de unas puertas con otras. En función de ello, la principal arteria del Jerez medieval sería la que unía las Puertas del Real y de Santiago. Este recorrido

casi rectilíneo es aún fácilmente reconocible: partía de la Puerta Real y continuaría por la calle Consistorio y por las plazas de Escribanos o de Plateros para llegar a la calle Francos y salir finalmente por la Puerta de Santiago. A su vez, este itinerario se cruzaría con el que unía las otras dos puertas, o sea, las de Sevilla y Rota. Estas serían, pues, las dos vías principales del Jerez musulmán.

#### **b) La ciudad tras la conquista cristiana: El Jerez Bajomedieval:**

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

Con todo, la llegada de los castellanos sí trajo consigo algunas modificaciones urbanísticas para Jerez, aunque dichos cambios no alteraron en gran medida la fisonomía de la ciudad musulmana. De todos ellos, cabe destacar la edificación de nuevas iglesias sobre los solares de las antiguas mezquitas y la ubicación, en sus proximidades, de los fonsarios o cementerios, que en algunos casos fueron ampliados con el derribo de algunas casas. Según esto, desde los primeros tiempos de la reconquista Jerez se encontró dividida en siete distritos urbanos, seis de ellos correspondientes a las seis parroquias existentes: San Salvador, erigida en Colegial, San Mateo, San Lucas, San Juan, San Marcos y San Dionisio, y el séptimo restante, la Judería, que se estructuró como una zona aparte y separada físicamente del resto de la ciudad por un muro. Además de estos siete sectores urbanos, existían otros dos más, los barrios de Francos y del Algarve, que no parece tuvieron entidad autónoma, pero sí una delimitación perfectamente clara. El primero estaba integrado por una serie de casas ubicadas en las colaciones de San Juan, San Marcos y San Dionisio, tratándose posiblemente de una sola calle, la misma que actualmente se conoce como calle Francos y que va desde la plaza de San Juan, muy próxima a la Puerta de Santiago, hasta la plaza de Plateros. Era la zona comercial por excelencia y estaba dotada de un estatuto jurídico propio que concedía a sus moradores importantes franquicias y exenciones en las cuestiones mercantiles. El barrio del Algarve se encontraba en la colación de San Dionisio - donde todavía existe una calle Algarve- y consistía en un asentamiento de pobladores procedentes del Algarve portugués. Dicha procedencia y las razones de su establecimiento les conformaron como un grupo dotado de una gran coherencia humana, destacado, a su vez, del conjunto de los pobladores cristianos.

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

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

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

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

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

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

### c) Jerez en la Época Moderna:

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

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

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

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

Con el paso del tiempo estas puertas resultaron insuficientes para el trasiego de la población, por lo que se abrieron otras nuevas, de menos envergadura, a las que el vecindario llamó expresivamente "agujeros" o "boquetes". Hemos constatado la existencia de ocho de estos portillos, aunque quizás hubiera algunos más, ya que los autores consultados no coinciden ni en el número de ellos ni en los nombres con que se les conocían. Cuatro de ellos se conservan hoy día, como es el caso del Agujero de la calle Ancha, que da ingreso a la actual calle Frías; del Agujero de la Porvera, muy próximo a la Puerta Nueva y que desemboca en la calle Doctor Mercado; del de Cuatro Juanes, conocido popularmente como Agujero de la calle Larga, lo que nos da idea de su localización; y del Arco de la Panadería, que se encuentra en la plaza del Arenal, dando entrada a la calle Pescadería Vieja. Los otros, sin embargo, desaparecieron con el

transcurrir de los años, siendo éste el caso de Agujero de la Merced, que existió en la plaza de Santa Isabel, frente al convento de los mercedarios; del Postigo del Algarve, en la calle del mismo nombre; del Arco del Corregidor, que comunicaba la plaza del Arenal con la de Pozuelo, conocida en la actualidad como plaza Monti; y del Postigo del Rincón Malillo, que debió estar situado al final de la calle del mismo nombre, en el popular barrio de San Mateo.

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

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

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

Todo ello hacía de esta plaza la primera de la ciudad, realidad que se percibe sobre todo en el siglo XIX, momento en el que los distintos avatares políticos se verán traducidos en los nombres de la misma. Así, pasará de llamarse plaza del Real o del Arenal a conocerse sucesivamente como plaza de Fernando VII, de Isabel II, de la Constitución y de Alfonso XII.

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

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

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

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

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

#### **d) Jerez en la Época Contemporánea: El siglo XIX:**

Durante todo el siglo XIX la construcción de grandes mansiones continuó en ascenso, y ya no sólo por parte de la nobleza, sino sobre todo por parte de la acaudalada burguesía que surge al calor de la pujante industria vinatera. Al mismo tiempo, remiten las edificaciones de carácter religioso, tomando el elemento civil un mayor protagonismo en el control de la sociedad. Pero lo que más caracteriza el inicio de la Contemporaneidad, urbanísticamente hablando, es el interés que suscita la mejora y el acondicionamiento de la ciudad, muy en la línea del nuevo pensamiento ilustrado, reformista o liberal -según las épocas- que impregna por entonces la población. En consecuencia, desde finales del siglo XVIII se van a llevar a cabo una serie de importantes obras públicas entre las que cabe resaltar: por un lado, aquellas destinadas a remozar y sanear la infraestructura ciudadana, como el empedrado y alumbrado de las calles y la instalación de un sistema de alcantarillado y desagües. Por otro lado, aparecen los primeros paseos y se hacen diversas ampliaciones viarias destinadas a mejorar las comunicaciones de la ciudad con sus alrededores: en 1785 se inicia la construcción del nuevo arrecife que iba hacia Sevilla y en 1788 las obras del camino que conducía a la Alcubilla y a los Puertos. En el mismo año comienzan también las obras de la Alameda, un paseo levantado sobre los fosos del Alcázar que se convirtió en el primer lugar de solaz de los jerezanos, subsistiendo hasta nuestros días con el nombre de Alameda Vieja. Y otro paseo de esta época fue el de los Desamparados, a la salida de la calle Arcos, que, por el contrario, ya había desaparecido a principios del presente siglo. En tercer lugar, se decide derribar algunas de las puertas que existían en el primitivo núcleo amurallado con el fin de dinamizar las relaciones entre unas partes y otras de la ciudad. La primera en ser demolida es la Puerta de Rota, que desaparece a finales del XVIII; le siguen, en el primer tercio del XIX, la del Real, la de Santiago y la Puerta Nueva, quedando, finalmente, la Puerta de Sevilla y el Arcos del Corregidor, que son derribados en 1864 y 1890 respectivamente.

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

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

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

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

Al mismo tiempo, hay que señalar también la llegada de las primeras innovaciones aportadas por la revolución industrial, que consistieron: primero, en el establecimiento en 1859, de un tranvía tirado por animales, que recorría el trayecto que iba desde la estación de ferrocarril hasta la plaza del Arenal, alargándose después hasta la Puerta de Sevilla. Segundo, en la instalación de un ferrocarril urbano o de circunvalación, que permitió a los exportadores hacer los embarques de vino en las mismas bodegas. El ramal de este ferrocarril comenzaba en la bodega de la Casa González Byass, al final del Arroyo, y seguía por la Puerta de Rota, Muro, de la Merced, Ancha, Ponce, Pozo del Olivar, Capuchinos, callejón de Paúl y plaza de toros para, atravesando el campo, penetrar en la estación de mercancías de la línea Sevilla-Jerez-Cádiz.

Otra novedad muy importante de este siglo fue la traída de aguas potables a Jerez desde el manantial del Tempul, que se hizo realidad el 16 de julio de 1869. El agua, tras recorrer un acueducto de aproximadamente 46.500 metros, llegaba a los depósitos del Calvario y se



distribuía en la ciudad por medio de una tubería principal, que recorría la calle Asilo -hoy Taxdirt- hasta la plaza de Santiago, donde se dividía en tres líneas principales que, comenzando por las calles Francos, Ancha y Merced, se extendían por las restantes zonas urbanas. A su vez, se construyeron nueve fuentes, repartidas por toda la ciudad, para el abasto público, pues sólo las familias pudientes podrían costearse el tener agua potable en la propia vivienda.

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

Básicamente podemos decir que a finales del siglo XIX se ha terminado de conformar lo que hoy denominamos conjunto histórico de la ciudad y que este espacio se mantendrá prácticamente inamovible hasta que tras la Guerra Civil se inicia la expansión de la misma.

#### 4.2 EVOLUCIÓN Y PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DURANTE EL SIGLO XX Y SU RELACIÓN CON LA CIUDAD HISTÓRICA

Hasta bien entrado el siglo XX no se planteó en Jerez una planificación global del crecimiento de la ciudad. Hasta entonces, la evolución demográfica había sido lo suficientemente pausada como para que la ciudad pudiera digerirla de una forma natural. Esto se producía mediante un lento proceso de expansión física en los bordes de la ciudad, apoyado generalmente en las vías o caminos de acceso al campo, principal lugar de trabajo de la población. Al mismo tiempo se producía una colmatación interior de la ciudad, llenando los vacíos existentes tanto en el propio tejido urbano como en el interior de las manzanas que conservaban amplias zonas interiores de huertos, corrales o jardines. Otra circunstancia que permitió absorber parte importante del crecimiento poblacional fue la transformación de grandes caserones pertenecientes a familias pudientes, que pasaron a convertirse en casas de vecinos con la decadencia económica de aquéllas.

Puede decirse que durante todo el siglo XIX y el primer tercio del XX todo el crecimiento físico de la ciudad viene producido, casi exclusivamente, por la instalación de nuevas industrias bodegueras a excepción del barrio de Vallesequillo, único de carácter mixto aparecido en todo este tiempo. Este anillo bodeguero creado en torno a la ciudad histórica, junto con el establecimiento de la vía férrea, supusieron un encorsetamiento para la ciudad similar al que había sufrido, siglos antes, con la muralla medieval.

Ya centrándonos en el siglo XX podemos indicar que el incremento de población tuvo una importante desaceleración en los primeros años del siglo pasando de 63.473 habitantes en 1900 a sólo 65.012 en 1921. La causa de esto hay que buscarla en el período de crisis que se vivió durante el cambio de siglo tanto a nivel nacional (consecuencias del año 1898) como a nivel local con la epidemia de filoxera, que atacó de forma implacable a la vid en los primeros años del nuevo siglo, lo que desencadenó una profunda crisis en el campo y en la industria del vino.

Superada totalmente esta doble crisis, la dinámica poblacional se normaliza alcanzándose los 71.988 habitantes en 1930. Esta circunstancia unida a las grandes expectativas que en aquel

momento despertaba la futura puesta en marcha del ferrocarril a la sierra, hacen surgir las primeras voces en demanda de un plan de ensanche para la ciudad que recogiese y regulase el gran desarrollo urbano que se presagiaba en un futuro inmediato. Sin embargo, la Guerra Civil y el fracaso del ferrocarril a la sierra paralizaron momentáneamente esta necesidad que cada vez se veía más clara.

#### a) **Primeras propuestas de planificación urbanística**

Una vez terminada la contienda, con 89.525 habitantes (1940) y una acuciante falta de viviendas, la expansión de la ciudad era ya imparable. Estos factores se veían reforzados por la situación de la industria del vino, principal fuente de riqueza de la ciudad que se hallaba en expansión. Las exportaciones habían pasado de 141.343,28 Hl. en 1934 a 247.946,87 Hl. en 1940.

Por todo ello la Corporación consideró llegado el momento de que se estudiase la ampliación de la ciudad, encargándole la realización de este trabajo al Arquitecto Municipal Fernando de la Cuadra. Éste redactó un Plan General de Ensanche para la ciudad según la antigua legislación de ensanches aún vigente en aquellas fechas.

De este Plan conservamos la Memoria Descriptiva, fechada en noviembre de 1940, que junto con una descripción y justificación de la propuesta incluye unas breves ordenanzas por zonas de distinta tipología y un orden de prelación de los trabajos. Los planos, fechados en noviembre de 1941, contemplan tres zonas de actuación diferentes.

El ensanche residencial se proyecta en la zona Norte, dentro de un sector comprendido entre las vías del ferrocarril Madrid-Cádiz, que sería el límite Este, y la calle Taxdirt que sería el límite Oeste. La ordenación se estructura mediante unas vías concéntricas y otras radiales que lo van articulando con el viario de la ciudad antigua. Se define a nivel de manzana con indicación de usos y tipologías admitidas en cada una de ellas.

La zona industrial se sitúa al Este de las vías del ferrocarril Madrid-Cádiz. Su ordenación es menos geométrica que la de la zona residencial y las manzanas adquieren una mayor dimensión. Dentro de esta zona se recoge la nueva estación de pequeña velocidad proyectada y cuatro manzanas de viviendas para obreros.

En el casco urbano se plantean actuaciones puntuales de reforma interior encaminadas fundamentalmente a mejorar las conexiones con las nuevas zonas proyectadas.

Dentro de este Plan de Ensanche se encuentran recogidas diversas iniciativas ya en marcha por aquella época como las barriadas de "La Plata" y "España" o la ya mencionada estación de pequeña velocidad.

Este Plan nunca se ejecutó por lo que, durante más de una década, la ciudad fue creciendo sin una ordenación previa de conjunto. De esta forma se construyeron las barriadas de Federico Mayo, La Vid y La Asunción, las tres muy desconectadas de la población y separadas de ella por las barreras que suponían las vías de los ferrocarriles Madrid-Cádiz y Jerez-Sanlúcar.

En 1953 se redacta un Proyecto parcial de Ensanche de la Zona Norte que es aprobado por la Comisión Central de Sanidad Local como Plan de Alineaciones (6 de abril de 1954). El ámbito (que no el trazado) es muy similar al de la zona residencial del Plan de 1940. El resultado fundamental de este proyecto fue la ampliación de la Avenida de América (hoy Alcalde Álvaro Domecq), consolidándose una de sus márgenes como ciudad jardín.

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. Su vigencia fue muy breve y sus realizaciones, por tanto, escasas debido a la aprobación de la primera ley española sobre el Régimen del Suelo de 21 de mayo de 1956, que vino a suponer un cambio radical en las concepciones urbanísticas y en los modos de hacer hasta entonces vigentes.

#### b) El Plan General de 1959

El 23 de diciembre de 1959 se aprueba en el Pleno Municipal el nuevo Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad, redactado conforme a los preceptos de la nueva legislación. Tras una información pública de 30 días y los informes preceptivos, fue elevado para la decisión del Ministro de la Vivienda que lo aprueba el día 2 de abril de 1960.

El equipo redactor estaba formado por los arquitectos Manuel Muñoz Monasterio, Francisco Hernández-Rubio Cisneros y Fernando de la Cuadra Irizar, este último arquitecto municipal de la ciudad.

El plazo de vigencia previsto para el plan era de cuarenta años, con una población prevista en el año horizonte (2000) de 172.347 habitantes, de los cuales 130.073 corresponderían al núcleo principal de la ciudad. Como consecuencia de estos datos se cifraba la necesidad de vivienda en veinticuatro mil para absorber el incremento de población y seis mil para sustituir las ruinosas, insalubres, chabolas, etc. Las necesidades correspondientes de suelo para urbanizar se cuantificaron en 146 Has. repartidas en cuatro etapas decenales con un promedio de 36,6 Has. cada una.

El objetivo fundamental del Plan, según se expresa en su memoria, era la creación de una ciudad jerarquizada como un conjunto orgánico, tanto de su casco como de sus más inmediatas zonas de influencia, mediante la aplicación de criterios urbanísticos lógicos, sencillos y económicamente viables, que dieran por resultado una estructura adecuada a sus arterias de interrelación entre los diferentes núcleos de la población, para que los servicios de toda índole se puedan desarrollar ordenada y debidamente.

#### c) El Plan General de 1969

Este plan fue redactado dentro del "boom" demográfico y económico de los años sesenta. La población había crecido un 38,5% en las dos últimas décadas y las exportaciones de "jerez" pasaron de 300.147,19 Hl. en 1959 a 699.737,79 Hl. en 1969. El Plan de 1959 podía cubrir las necesidades de suelo residencial pero no tenía dimensión suficiente de suelo para bodegas e industria auxiliar. Esto último fue el motivo principal que motivó la necesidad de revisión del plan.

El nuevo Plan General amplió considerablemente el suelo para uso industrial así como el de uso residencial, creándose unas enormes bolsas que jamás se llegaron a rellenar. El vehículo pasó a ser el centro de atención fundamental en el planeamiento a costa de casi todo. Se sobredimensionan los viales y especialmente los nudos que se proyectan, en gran medida, con cruces a distinto nivel. El costo económico que esto tenía lo inviabilizó totalmente.

Especial gravedad tuvo para el casco histórico esta preeminencia que se le daba al transporte motorizado. Las nuevas alineaciones planteadas con el objeto de ensanchar sus estrechas calles hubieran supuesto la total destrucción del Conjunto Histórico.

#### d) El PGOU de 1984

En Noviembre de 1984 se aprueba con carácter definitivo el Plan General de Ordenación Urbana de Jerez, que venía a revisar el anterior planeamiento general vigente desde 1969.

El Plan de 1984 fue un intento de transformar profundamente la situación urbanística existente hace unas décadas, introduciendo un criterio de interés público en las actuaciones, de paliar el déficit crónico de equipamientos y de definición de derechos y deberes exigidos por el planeamiento de una forma más equitativa, repartiendo por igual cargas y beneficios.

La Revisión del planeamiento en 1984, perseguía una verdadera "ordenación" del territorio municipal, racionalizando y transformando el espacio urbano, conjugado ello con la protección y el respeto a los recursos naturales que constituyen el patrimonio colectivo del municipio.

La Corporación Municipal a través del PGOU de 1984, se pronuncia por una política urbanística tendente a resolver los muchos problemas heredados y existentes en la trama urbana, más que a orientarse por una actividad desarrollista y expansionista.

Esta opción de una política municipal de austeridad, hizo que el Plan de 1984 orientara sus intervenciones hacia la recuperación, rehabilitación y mejora del interior de la ciudad existente, y de las condiciones de vida de los actuales residentes más que hacia operaciones de despilfarro extensivo en el interior del Casco Urbano.

Todo ello, unido a la voluntad municipal de asumir un verdadero protagonismo en el mercado de suelo y de garantizar la igualdad de beneficios y cargas, hizo que se adoptaran unos criterios y objetivos que rompían abiertamente con la dinámica anterior.

Los objetivos del Plan de 1984, en gran medida vigentes y asumibles, eran los siguientes:

- I. Medidas contra la segregación social de la Ciudad, evitando la expulsión de las capas populares de las zonas centrales, confirmando el carácter popular de los barrios que secularmente lo han sido y reinstalando, en su caso, a estas capas, mediante la promoción pública o calificación de viviendas de Protección Oficial.
- II. Frenar la terciarización del centro urbano y su exclusiva utilización para edificios destinados a oficinas, bancos o viviendas de lujo, estableciendo mecanismos normativos de control selectivo de los usos admisibles cuando convenga.
- III. Protección del 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.
- IV. Limitación del acceso a las zonas centrales del vehículo privado con una eficaz política de transporte público y disuasión del coche privado.
- V. Mantenimiento a ultranza de todos los usos colectivos garantizando la permanencia del dominio público, de suelos y edificios actualmente con ese carácter.
- VI. Reordenar la Ciudad existente a partir de sus "trozos" integrándolos a través del transporte público, mayor accesibilidad urbana, y recorridos peatonales.

## VII. Revisión del contenido de la Red Arterial prevista, eliminando muchos tramos de ésta.

El Centro Histórico, de acuerdo con los objetivos generales formulados para el PGOU, se constituía en una zona esencial de la Ciudad cuyo relanzamiento e integración tanto social como urbana se planteaba de forma irrenunciable.

Era preciso recuperar para la vida urbana de Jerez su marco más genuino y emblemático, y era preciso recuperarlo tanto desde el punto de vista "material", es decir, con la renovación y/o la rehabilitación de las calificaciones, como desde un punto de vista socio-cultural, reintegrando en el centro a todos aquellos grupos que tradicionalmente tenían cabida en este área urbana, evitando con ello la terciarización y las situaciones de marginalidad de determinadas zonas.

Para conseguir estos objetivos se delimitaron 15 áreas cuyo desarrollo se confiaba a la redacción previa de Estudios de Detalle y una ejecución posterior por Unidades de Actuación que permitieran la justa distribución de beneficios y cargas; característica común por otra parte a las áreas que se delimitaron en todas las Zonas de Ordenanza.

Dos fueron sin embargo, las características diferenciadoras de las áreas de suelo no consolidado que se desarrollaron en esta Zona 1: La mayoría de los Estudios de Detalle que se desarrollaron en esta zona, tanto los incluidos en el Planeamiento como los no incluidos, estuvieron, como posteriormente en el PGM-95, promovidos por un propietario único dada el especial cuidado que se tuvo al formularlos para hacerlos viables, y las características parcelarias del conjunto Histórico.

Otra característica de las áreas que se desarrollaron en la Zona 1 era la fuerte presencia de la iniciativa municipal en muchas de ellas, respondiendo así a los planteamientos iniciales de la decidida intervención pública que estimule la reactivación y la recuperación del Casco Antiguo.

Entre las áreas que se ordenaron dentro de esta Zona 1 según lo dispuesto en el PGOU, se pueden sistematizar distintas morfologías:

- \* Revitalización de interiores de manzanas, antes obsoletos o sin uso, dotándolos además de mayor permeabilidad y recuperando, según el uso, lienzos de muralla almohade.
- \* Renovación de manzanas o solares concretos. Antes ocupados por edificaciones inadecuadas o sin uso.

De todos estos, era común el caso de zonas con instalaciones bodegueras sin uso y sin posibilidad de reintegrar dicho uso, dadas las malas condiciones de accesibilidad rodada que presentan dichas instalaciones respecto a las formas actuales de producción vinícolas.

En esas actuaciones se tendió, como posteriormente en el PGM-95, al respeto de las edificaciones de interés que pudieran existir, experimentando además con innovadoras propuestas de nuevos usos.

En lo referente al objetivo de conservación del Patrimonio Histórico-Artístico, el Plan de 1984, que en este punto asumió el PERCA, pese a recibir críticas de un excesivo conservacionismo, detuvo el proceso de destrucción sistemático que ponía en peligro muchas de las señas de identidad de nuestra arquitectura.

## e) El PGM vigente (1995)

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

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

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

La propuesta final de Catálogo del Plan General de Jerez contiene una cierta singularidad en coherencia con los principios expuestos con anterioridad y que supone añadir a las medidas estáticas o cautelares propuestas dinámicas para potenciar la intervención en el Conjunto Histórico. Se resumen en:

- a) Evaluación e identificación de los bienes patrimoniales así como su justificación.
- b) Adopción de medidas y normas reguladoras que concreten el alcance de la preservación.
- c) Identificación y previsión de actuaciones sobre el tejido urbano no catalogado en cuyo contexto se localiza el patrimonio.

Las categorías, figuras y acciones según las cuales se clasifica el patrimonio catalogado y el tejido conexo que conforman el Conjunto Histórico declarado, son las siguientes:

### 1º Elementos de Interés Específico:

Son aquellos edificios, conjuntos y espacios de relevante interés para la Ciudad de Jerez y de la Comunidad Autónoma. Esencialmente, esta categoría engloba los actuales Bienes de Interés Cultural y aquellos susceptibles de alcanzar su inscripción con carácter específico en el Catálogo General del Patrimonio Andaluz.

### 2º Elementos de Interés Genérico:

En esta categoría se incluyen aquellos edificios y espacios dotados de valores patrimoniales cuya característica principal es la de ser exponentes de la identidad cultural jerezana.

### 3º Áreas de Conservación Arquitectónica:

Se designan y catalogan aquellos edificios y áreas que forman la mayor parte del tejido urbano en el ámbito del Conjunto Histórico, por considerarse que deben permanecer con su configuración formal y tipológica actual.

4º Áreas de Intervención Arquitectónica:

Se delimitan y catalogan como tales aquellos sectores y/o fragmentos del parcelario que o bien han sido sustituidos en época reciente o carecen de interés patrimonial, pudiendo realizarse actuaciones de renovación total o parcial.

5º Zonas de Servidumbre Arqueológica:

Se clasifican como Servidumbre Arqueológica aquellas parcelas catastrales del Conjunto Histórico de Jerez que están afectadas por la cerca almohade de la Ciudad, siendo susceptibles de alcanzar la declaración que se establece en el Art. 48 de la Ley 1/91 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

6º Elementos Fuera de Ordenación:

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

El tipo de intervención admitido para cada inmueble catalogado en uno de los tres primeros grados definidos anteriormente, que implican la conservación del edificio, se explicita en la ficha de catálogo. Se contemplan tres categorías de intervención: conservación estricta, restauración y rehabilitación. La determinación de la categoría de la intervención se realiza de forma individualizada en las fichas de catálogo correspondientes.

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

El trabajo realizado durante los años de vigencia del Plan General con numerosas visitas a fincas, el seguimiento de obras, las investigaciones realizadas, etc. ha permitido acumular un mejor conocimiento de nuestro patrimonio edificado. Así mismo, la aprobación del Avance del Plan de Promoción Integral del Centro Histórico ha supuesto la generación de un número considerable de iniciativas en los aspectos sociales, medioambientales, de espacios públicos, de equipamientos, etc.

Podemos señalar, así mismo, la importancia del Plan de Excelencia Turística, que se encuentra en elaboración, cuya relación con el Centro Histórico, en todo lo referente a turismo patrimonial, es determinante. Todos estas circunstancias obligan a que, partiendo de los notables avances realizados en la planificación urbanística y de protección por parte del PGMO vigente, se formulen unas nuevas propuestas urbanísticas que se adecuen a las tendencias apuntadas para el desarrollo económico, recuperación física y repoblación de nuestro Centro Histórico.

El Plan General vigente establecía las siguientes sub-zonas como Unidades de Ejecución, dentro de la Zona 1:

- 1A-4 Caracuel
- 1A-9 Arroyo
- 1A-16 Atalaya
- 1A-17 Pizarro

- 1A-18 Merced
- 1A-19 Clavel
- 1A-20 Ronda Del Caracol
- 1A-21 Cordobeses
- 1A-22 Divina Pastora
- 1A-23 Desamparados
- 1A-24 Descalzos
- 1A-25 Hospicio. Delimitada en la Modificación Puntual de PGMO N° 20

Las figuras de planeamiento tramitadas dentro de la vigencia del presente Plan General para el desarrollo de las Unidades de Ejecución son las siguientes:

- Estudio de Detalle de la U.E. 1.A.4 "Caracuel", Aprobado Definitivamente el 7 de Noviembre de 1997
- Estudio de Detalle de la U.E. 1.A.22 "Divina Pastora", Aprobado Definitivamente el 31 de julio de 1996.
- Estudio de Detalle de la U.E. 1.A.24 "Descalzos", Aprobado Definitivamente el 25 de julio de 1995.
- Estudio de Detalle de la U.E. 1.A.17 "Pizarro", Aprobado Definitivamente el 25 de Octubre de 2000.
- Estudio de Detalle de la U.E. 1.A.16 "Atalaya", Aprobado Definitivamente el 24 de julio de 2000.
- Estudio de Detalle de la U.E. 1.A.20 "Ronda del Caracol", Aprobado Definitivamente el 26 de enero de 2001
- Estudio de Detalle de la U.E. 1.A.21 "Cordobeses", Aprobado Definitivamente el 26 de enero de 2001.
- Estudio de Detalle de la U.E. 1.A.18 "La Merced", Aprobado Definitivamente el 31 de Mayo de 2005.
- Modificación del Estudio de Detalle de la U.E. 1.A.20 "Ronda del Caracol", Aprobado Definitivamente el 28 de Septiembre de 2004
- Estudio de Detalle de la U.E. 1.A.25 "Hospicio", Aprobado Definitivamente el 28 de Septiembre de 2004

| Unidad de Ejecución        | Superficie del ámbito       | Nº de Viviendas   | Edificabilidad               |
|----------------------------|-----------------------------|-------------------|------------------------------|
| 1.A.4 "Caracuel"           | 6.762 m <sup>2</sup>        | 81 viv.           | 8.114 m <sup>2</sup>         |
| 1.A.22 "Divina Pastora"    | 20.174 m <sup>2</sup>       | 202 viv.          | 20.174 m <sup>2</sup>        |
| 1.A.24 "Descalzos"         | 15.883 m <sup>2</sup>       | 159 viv.          | 15.883 m <sup>2</sup>        |
| 1.A.17 "Pizarro"           | 18.899 m <sup>2</sup>       | 150 viv.          | 17.954 m <sup>2</sup>        |
| 1.A.16 "Atalaya"           | 10.807 m <sup>2</sup>       | 80 viv.           | 8.023 m <sup>2</sup>         |
| 1.A.20 "Ronda del Caracol" | 12.915 m <sup>2</sup>       | 120 viv.          | 12.915 m <sup>2</sup>        |
| 1.A.21 "Cordobeses"        | 3.550 m <sup>2</sup>        | 35 viv.           | 3.550 m <sup>2</sup>         |
| 1.A.18 "La Merced"         | 14.594 m <sup>2</sup>       | 60 viv.           | 6.178 m <sup>2</sup>         |
| 1.A.25 "Hospicio"          | 9.640 m <sup>2</sup>        | 120 viv.          | 12.000 m <sup>2</sup>        |
| <b>TOTALES</b>             | <b>113.224m<sup>2</sup></b> | <b>1.007 viv.</b> | <b>104.791 m<sup>2</sup></b> |

- Total superficie incluida en Unidades de Ejecución en Zona 1: 137.603 m<sup>2</sup>. (s/PGMO)
- Total Edificabilidad en U. E. en Zona 1: 124.537 (s/PGMO)
- Total superficie de U. E. tramitadas y/o ejecutadas: 113.224 m<sup>2</sup> (82,28% del total).
- Total edificabilidad en U. E. tramitada y/o ejecutada: 104.791 m<sup>2</sup> (84,14% del total)

Además de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado marcadas en el Plan General, se han tramitado dentro de la zona 1, "Conjunto Histórico Artístico", las siguientes figuras de Planeamiento de Desarrollo:

- PERI de la zona "Belén-Benavente", Aprobado Definitivamente el 29 de Mayo de 1998
- E.D. en C/ Zaragoza nº 28, Aprobado Definitivamente el 7 de Octubre de 1998
- E.D. en C/ Muro, Aprobado Definitivamente el 27 de Enero de 1998
- E.D. de la Manzana entre C/M<sup>a</sup> Antonia Jesús Tirado-Fco. De Paula y Matadero, Aprobado Definitivamente el 23 de Septiembre de 1999
- E.D. C/ Medina 55, 57 y 59, Aprobado Definitivamente el 5 de Agosto de 1999.
- E.D. C/ Ferrocarril esq. A C/ Juana Jugán, Aprobado Definitivamente el 30 de Marzo de 2001.
- E.D. Calle Castellanos nº 3 y Plaza del carmen nº 4, Aprobado Definitivamente el 25 de Enero de 2002.
- E.D. Plaza Peones y Calle Carpintería Baja, Aprobado Definitivamente el 29 de Noviembre de 2002.
- E.D. C/ Orbaneja 4 y Esquina C/ Juana de Dios Lacoste 15, Aprobado definitivamente el 29 de Marzo de 2005
- E.D. en C/ Oropesa 7, 9 y 11, Aprobado definitivamente el 29 de Marzo de 2005.
- E.D. en el Entorno de la Calle Murguía, Aprobado definitivamente el 26 de Octubre de 2004
- E.D. en calle Cartuja esquina Av. Ntra. Stra. de la Paz, Aprobado definitivamente el 28 de septiembre de 2004.
- E.D. en Calle Fate nº6, Aprobado definitivamente el 31 de mayo de 2005.

Estamos sin duda ante una de las Zonas de Ordenanzas más "difíciles" de gestionar del Plan General, pues desafortunadamente el centro no se "vende solo" en lo que a uso residencial se refiere y hay que promocionarlo y alentar su recuperación día a día.

En cualquier caso, en este periodo se han desarrollado importantes paquetes de suelo que han supuesto un número más que significativo de viviendas, aunque estas U.E. se correspondan con las mayores en superficie y edificabilidad del Centro Histórico y por tanto sean las más apetecibles desde la promoción privada, (es significativo que frente a once Unidades de Ejecución delimitadas en el centro, las que se han desarrollado acumulen el 77% de la edificabilidad total).

Es también destacable la operación de las antiguas Bodegas Soto en la calle María Antonia Jesús Tirado, que supone una implantación de 195 viviendas de nueva planta, y la ordenación de la Calle Zaragoza, ocupando un antiguo enclave industrial en desuso.

Urbanísticamente hablando el Conjunto Histórico-Artístico forma una zona de ordenanza independiente subdividida a su vez en dos subzonas denominadas 1.A y 1.B.

La Subzona 1.B se corresponde con la delimitación del Plan Especial "Belén Benavente". El área Belén-Benavente ocupa una zona situada prácticamente en el centro del recinto intramuros, enclavándose al norte de los barrios de "La Catedral" y "El Beaterio", al sur de "San Juan", al oeste de "San Marcos" y al este de "Camporreal" y "San Lucas".

El área de actuación constituye una zona intramuros de la ciudad histórica (situada dentro del perímetro de la antigua muralla Almohade), cuya delimitación se engloba dentro de las calles Cuesta del Arroyo, Espíritu Santo, Flores, Benavente Alto, San Honorio, Luis de Ysasi, Plaza de Peones y San Fernando.

El Barrio ha pasado por las mismas vicisitudes históricas que el resto del recinto intramuros, viviendo alternativamente periodos de esplendor y decadencia.

A principios del siglo XIX los suelos más valiosos se encuentran en el interior del recinto murado y entre éstos destacan los situados en la Plaza Belén. Por entonces, aun existía un elemento que va a ser decisivo a lo largo de varios siglos en la vida del barrio y que incluso le dará nombre a su plaza principal. Nos referimos, como no, al Convento de Belén.

Su fundación se produce en 1644 por parte de la Orden de los Mercedarios Descalzos, llevándose a efecto sobre unas casas que cedió Fray Sebastian de San Agustín, jerezano religioso de esa Orden. El Convento se crea bajo la advocación de Nuestra Señora de Belén. La construcción del nuevo edificio se culminó en el año de 1648.

La exclaustración de religiosos propiciada por la desamortización de Mendizábal, pone punto final al uso religioso del edificio, instalándose en el antiguo Convento de Belén la cárcel de la ciudad.

En ese momento se produce un punto de inflexión en la historia del barrio, iniciándose un periodo de decadencia que dura hasta nuestros días. El último capítulo en la degradación y decadencia del barrio va unido al despoblamiento del centro histórico, en beneficio de los crecimientos periféricos, producido a partir de los años sesenta. Esto, unido al ambiente de marginalidad sufrido en los años ochenta y primeros de los noventa (prostitución, drogas, inseguridad, etc.), llevó al Plan General vigente a determinar la necesidad de redacción de un Plan Especial.

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

La subzona 1A se corresponde con el resto del ámbito del Centro Histórico. En este espacio se han delimitado una serie de unidades de ejecución, la mayoría de ellas correspondientes a zonas bodegueras en desuso, o afectadas por la crisis que aquejó al sector en los noventa, y que hizo aconsejable abordar la posible ordenación residencial de estos espacios para el caso en que dejaran de ser útiles para la industria bodeguera.

#### Unidad de Ejecución 1.A.4. "Caracuel"

Está situada en el Interior de la manzana comprendida entre las calles Larga, Bizcocheros, Caracuel y Rosario; dicha manzana viene fuertemente referenciada por la presencia del Convento de Santo Domingo, constituyendo sin duda los terrenos objeto de la intervención antiguas edificaciones anexas y huertos propios del convento.

La ordenación pretende dos objetivos:

La ordenación pretende la conservación arquitectónica y recuperación como equipamiento público del "Claustro Chico" contenido en el interior de la manzana, para completar tanto arquitectónica como funcionalmente el edificio de Santo Domingo.

También se busca la recualificación del interior de manzana cerrada y opaca, a partir de la introducción de recorridos peatonales que comunican con las calles perimetrales.

Se encuentra desarrollada.

#### Unidad de Ejecución 1.A.9. "Arroyo".

Se ubica en la Cuesta del Arroyo, en los terrenos intramuros a la Puerta. La ordenación pretende construir un volumen edificatorio que sustituya la infravivienda existente, recuperando la vieja alineación e implantando una zona libre pública que permita la investigación arqueológica de la puerta y la muralla además de resolver con un sistema de rampas y escaleras la conexión entre el Arroyo y Cazorla Alta y Baja.

#### Unidad de Ejecución 1.A.16. "Atalaya".

Se sitúa en la franja de fachada a la calle Atalaya, comprendiendo asimismo las dos naves gemelas que conforman las esquinas y el frente hacia calle Lealas. La ordenación parte de la conservación arquitectónica como equipamiento público de las naves de la c/ Lealas, implantando tres volúmenes edificatorios hacia la calle Atalaya que continúan la trama de la Barriada de la Plata, definiendo un espacio libre público que permite la contemplación de los jardines de la Atalaya tanto desde la calle del mismo nombre como desde la fachada posterior de los nuevos bloques. La medianera de la nave a conservar se resuelve con un bloque de menor altura que conforma la esquina entre c/ Atalaya y c/ Lealas.

Se ha desarrollado totalmente.

#### Unidad de Ejecución 1.A.17. "Pizarro".

Se ubica en la manzana comprendida entre las calles Luis Pérez, Pozo del Olivar y Pizarro. Es una propuesta encaminada a integrar al uso público y, por tanto, a la ciudad, el magnífico jardín existente en el interior de la manzana reseñada, construyendo unos volúmenes que formalicen las medianeras actuales, conservando las naves gemelas y estableciendo itinerarios de comunicación rodados y/o peatonales entre calles Luis Pérez y Pizarro.

Esta Unidad de Ejecución se dividió en dos polígonos. El primero, que contenía la zona verde y una de las naves gemelas, ya ha sido desarrollado con la construcción de un hotel. El segundo polígono no ha sido desarrollado pues ha sido adquirido por la empresa Sánchez Romate para ampliar sus instalaciones.

#### Unidad de Ejecución 1.A.18. "Merced".

Se sitúa en la manzana definida por las calles Cantarería, Armas de Santiago, Cristal y Merced. La ordenación tiene por objetivos fundamentales recuperar para el uso público el valioso jardín existente en el interior de la manzana así como las interesantes edificaciones industriales (bodega, molino y noria) que conforman las fachadas a las calles Merced y Cantarería.

La propuesta se contempla con un volumen edificatorio de nueva planta hacia la calle Armas de Santiago, así como una rectificación del final de la alineación de dicha calle que pretende completar un digno espacio público.

Se encuentra en proceso de desarrollo.

#### Unidad de Ejecución 1.A.19. "Clavel".

Se sitúa en la manzana definida entre las calles Clavel y 29 de Octubre. La ordenación pretende conservar la nave de bodega existente reordenando los tinglados anexos para introducir tres volúmenes edificatorios lineales que conforman las fachadas exteriores y abren un espacio libre entre calle Clavel y Plaza Alcalde Francisco Germá Alsina.

Esta Unidad de Ejecución no ha sido desarrollada y la empresa bodeguera propietaria de la misma sigue operando con total normalidad.

#### Unidad de Ejecución 1.A.20. "Ronda del caracol".

Ocupa el borde de la Ronda del Caracol y se delimita por las traseras con calles Cordobeses, San Mateo y Valderramas. La ordenación establece un jardín lineal de borde del Conjunto Histórico, que en este caso coincide con el del recinto intramuros.

Los volúmenes edificatorios que se proponen actúan como "telón de fondo" de este espacio libre, ajustándose a las medianeras actuales y produciendo una secuencia de escalón longitudinal de subida por la Ronda del Caracol hacia la calle Muro. La propuesta conserva la traza de las actuales c/ Almendrillo y Nube, la primera rodada y la segunda peatonal.

Se encuentra en ejecución.

#### Unidad de Ejecución 1.A.21. "Cordobeses".

Se sitúa en la manzana definida por las calles Muro y Cordobeses. Es una pequeña intervención que propone respetar el tortuoso trazado de las alineaciones exteriores introduciendo un nuevo pasaje peatonal que ponga en valor las fachadas, hoy ocupadas, de una pequeña bodega a conservar y que introduce un espacio libre de interior de manzana.

Aún se encuentra sin desarrollar.

#### Unidad de Ejecución 1.A.22. "Divina Pastora".

Se ubica en la manzana definida por c/ Pozo Olivar, Guadalete, Sevilla y Divina Pastora. La propuesta plantea una comunicación peatonal pública entre Divina Pastora y Guadalete que coincide con el actual espacio libre lineal que sirve de vestíbulo a la nave de las Bodegas San Patricio, conservando su recorrido y la propia bodega.

Está desarrollada totalmente.

#### Unidad de Ejecución 1.A.23. "Desamparados".

Ocupa la parte noroeste de la manzana definida entre las calles Pintor Muñoz Cebrián, Gómez Carrillo, Plaza Quemada, D. Juan y Arcos. La propuesta establece un recorrido peatonal entre c/ Pintor Muñoz Cebrián y la Plaza Quemada, con un volumen edificatorio de nueva planta que da fachada da esta última y a un nuevo espacio libre público que se diseña en el interior de la actuación.

Las dos naves bodegueras de gran valor existentes, con fachada a la c/ Pintor Muñoz Cebrián, se proponen como equipamiento público con el consiguiente grado de conservación arquitectónica.

Esta Unidad de Ejecución aún no ha sido desarrollada pues fue adquirida por la empresa Lustau para su implantación.

#### Unidad de Ejecución 1.A.24. "Descalzos".

Se sitúa en la manzana delimitada entre las calles Colón, Nuestra Señora de la Paz y Diego Gómez Salido. Se trata de una operación que registra interiormente la manzana incorporando el valioso jardín existente al uso público y abriendo definitivamente la calle Diego Gómez Salido a la Avenida de la Paz, completando y racionalizando el equipamiento escolar existente en la Barriada de Pio XII.

Los volúmenes edificatorios de nueva planta se disponen en torno al espacio libre central, integrando en las alineaciones aquellas naves y edificios que la catalogación impone conservar.

Se encuentra totalmente desarrollada.

#### Unidad de Ejecución 1.A.25 "Hospicio"

La intervención se estructura en varios sectores diferentes. De una parte se propone rematar la manzana hacia la calle Pozo Olivar con una intervención en "manzana cerrada, creándose un espacio público en su interior con alturas de la edificación que responden a las existentes en el entorno inmediato: una, dos, tres y cuatro plantas, con ático en la medianera con el nuevo bloque de la Unidad de Ejecución 1.A.22 "Divina Pastora". Hacia la calle Pozo Olivar esta manzana limita su altura máxima a tres plantas.

En la esquina Pozo del Olivar con Divina Pastora se proponen dos edificios de VI plantas de altura que sirven de transición entre la manzana de Residencial Divina Pastora y el límite del Centro Histórico con el arranque de la Avenida Duque de Abrantes.

La bodega tipo "catedral" antes mencionada se convierte en un espacio de uso no residencial, transformándose la crujía de fachada a calle Divina Pastora en soportal abierto, para mejorar la circulación peatonal por esta calle que hoy sólo dispone de una estrecha acera.

Se encuentra en proceso de Desarrollo.

## **5. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL**

### **5.1 RELACIÓN CON EL RESTO DE LA CIUDAD**

Se sitúa el Centro Histórico en la zona oeste del suelo urbano de la ciudad. Esta situación responde entre otras cosas a la topografía, que tanto al oeste como al sur presenta fuertes pendientes.

Por ello la expansión de la ciudad al norte y al este ha dejado al centro en una posición periférica, desplazada del centro geográfico urbano. Esto hace que importantes vías de borde en la ciudad estén en contacto directo con el núcleo histórico, con las consiguientes fricciones.

La dependencia del centro es alta, concentrándose en él centros de actividad social, cultural y económica. Al mismo tiempo este ámbito alberga zonas de especial degradación social y urbana. En este sentido gran parte de la población reconoce el centro de Jerez en las contadas vías comerciales, estando en gran parte olvidadas y voluntariamente marginadas otras zonas que históricamente conformaron el verdadero centro neurálgico de Jerez.

Se detecta, en el aspecto urbanístico, variedad de relaciones en la transición hacia la ciudad no histórica. Podemos tener desde relaciones por contraste, como con las barriadas de España o la Plata. En ellos el impacto sobre el centro histórico no es significativo por el carácter de ciudad jardín de éstas. En otros lugares es el propio centro histórico el que se cierra en sí mismo, anulando cualquier permeabilidad con el exterior. Es el caso de los cascos de bodega, o de medianeras de centros educativos.

### **5.2 ANÁLISIS MORFOLÓGICO Y ESPACIAL**

A continuación se estudia la estructura urbana del centro histórico, que es consecuencia del devenir histórico de la ciudad, anteriormente analizado. En consecuencia de este análisis extraeremos unos sectores homogéneos que nos ayudarán a realizar un diagnóstico pormenorizado de nuestro Centro Histórico.

#### **El sistema viario**

Analizamos aquí la situación en la que se encuentra el Centro Histórico respecto a la red viaria. Posteriormente, en el Análisis de los Aspectos Sectoriales, se tratará en profundidad este tema. (tráfico, aparcamientos, etc.).

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

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

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

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

La otra, que funciona con una génesis de relación inversa, es que, dando por buena la configuración del Recinto Intramuros, en relación con la evolución de la ciudad, ésta ha necesitado generar vías de circulación exterior a ella y, más en concreto, en sus bordes, porque en su interior no había espacio o ejes suficientes para soportar el aumento de volumen de circulación.

Esta lectura no responde sino a la lógica de la evolución urbana, pero en el caso de Jerez es de destacar, por el tamaño de Intramuros, que la trama fundamental es proporcionalmente escasa

en el interior del mismo y que el salto de utilidad entre esta trama y la de utilidad inmediata es bastante grande.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Otro eje es el de la Calzada del Arroyo, calle José Luis Díez y calle Tornería. Enlaza también dos puertas de la ciudad, la de Sevilla y el Arco del Arroyo, y su génesis está ligada a la vaguada que se forma en la parte más meridional del eje y al arroyo que por ella discurría. Mayor sentido,

como eje, tiene su parte norte, que enlaza la Puerta de Sevilla con la de Plateros y la de la Asunción bordeando la Judería, pero tampoco se caracteriza como eje urbano claro.

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

Se presenta un pequeño esquema de los que se constituyen como vías de circulación principales, aunque sin importancia en intensidad de tráfico, tiene poco o nada que ver con la trama que hemos contemplado en el apartado anterior.

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

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

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

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

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

### **Los Espacios Libres Públicos**

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

*La plaza del Mercado.*

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

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

En 1.542 construye en ella un palacio renacentista D. Hernán de Riquel, caballero veinticuatro de Jerez, cuya importancia en la ciudad fue grande y que tuvo otras posesiones en este sector de la ciudad, así como capilla y enterramiento en la vecina Iglesia de San Mateo.

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

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

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

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

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

Lo que le da su valor histórico es la espléndida edificación que acoge y que no sólo llena la plaza, sino que se extiende hacia la vecina San Marcos, aunque por desgracia dos casas han caído, en tiempos recientes, víctimas de su propia ruina, y hacia la calle Tornería.

En el exterior, frente a la puerta de la muralla, se alza el Convento de Santo Domingo, núcleo gestante del tercer arrabal extramuros, junto con los de San Miguel y Santiago. Junto a él existían, en el XVIII, los denominados Llanos de Santo Domingo y San Sebastián, coincidentes con lo que hoy son la Alameda Cristina y la Plaza Aladro, respectivamente. Estos espacios fueron alabados por los viajeros del siglo XIX, por lo que suponían de acceso a la ciudad ordenado y ajardinado.

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

*Plaza del Banco.*

Llamada hasta hace poco Plaza del General Primo de Rivera, forma, junto con la vecina Plaza del Progreso, las dos únicas plazas rectangulares de formación relativamente moderna. Al contrario que la mencionada Plaza del Progreso, cuya edificación ha sido alterada o sustituida en

un altísimo porcentaje, conserva, la del Banco, una edificación de carácter estimable, presidida por el edificio que acoge hoy la Biblioteca y Archivo Municipal y da nombre a la plaza por su uso primitivo.

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

#### *Plaza del Arroyo.*

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

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

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

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

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

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

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

#### *Plaza de las Angustias. El Ejido.*

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

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

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

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

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

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

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

### 5.3 TRAMA PARCELARIA Y TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

La caracterización histórica de una ciudad viene definida por sus edificaciones, bienes inmuebles soterrados o emergentes cuya entidad material o su significado histórico exigen su conservación y protección.

Exponemos aquí el primer ensayo realizado hasta la fecha de sistematización tipológica y una aproximación cronológica a todas y cada una de las edificaciones que conforman nuestro conjunto histórico elaborado en la Carta Arqueológica de Jerez.

La mayor parte de los trabajos realizados hasta el presente sobre bienes inmuebles de nuestra ciudad se han centrado en aspectos relacionados con la arquitectura monumental, con la obra de un determinado alarife o arquitecto o bien con un periodo cronológico concreto.

Obviamente acometer un estudio global de estas características que afecta a todos y cada uno de los inmuebles sólo ha sido posible gracias a los medios tecnológicos con los que hemos contado, pero también es necesario indicar que se trata de una primera aproximación desde lo que se conoce como "arqueología de la arquitectura", aproximación que asumimos debe estar sujeta a revisiones y puntualizaciones derivadas de estudios posteriores más pormenorizados.

El primer factor determinante de una tipología es indudablemente la funcionalidad o uso para el que se han concebido las edificaciones. Según esto se han diferenciado los siguientes tipos:

#### **a) Arquitectura defensiva:**

La muralla islámica de Jerez encierra un espacio de forma aproximadamente cuadrangular, con una extensión cercana a las 50 hectáreas. En ella se abren, casi coincidiendo con los cuatro puntos cardinales, cuatro puertas de donde partieron casi de forma radial los caminos que conducían a las principales ciudades del entorno: Arcos, Medina, Rota, la antigua ciudad de

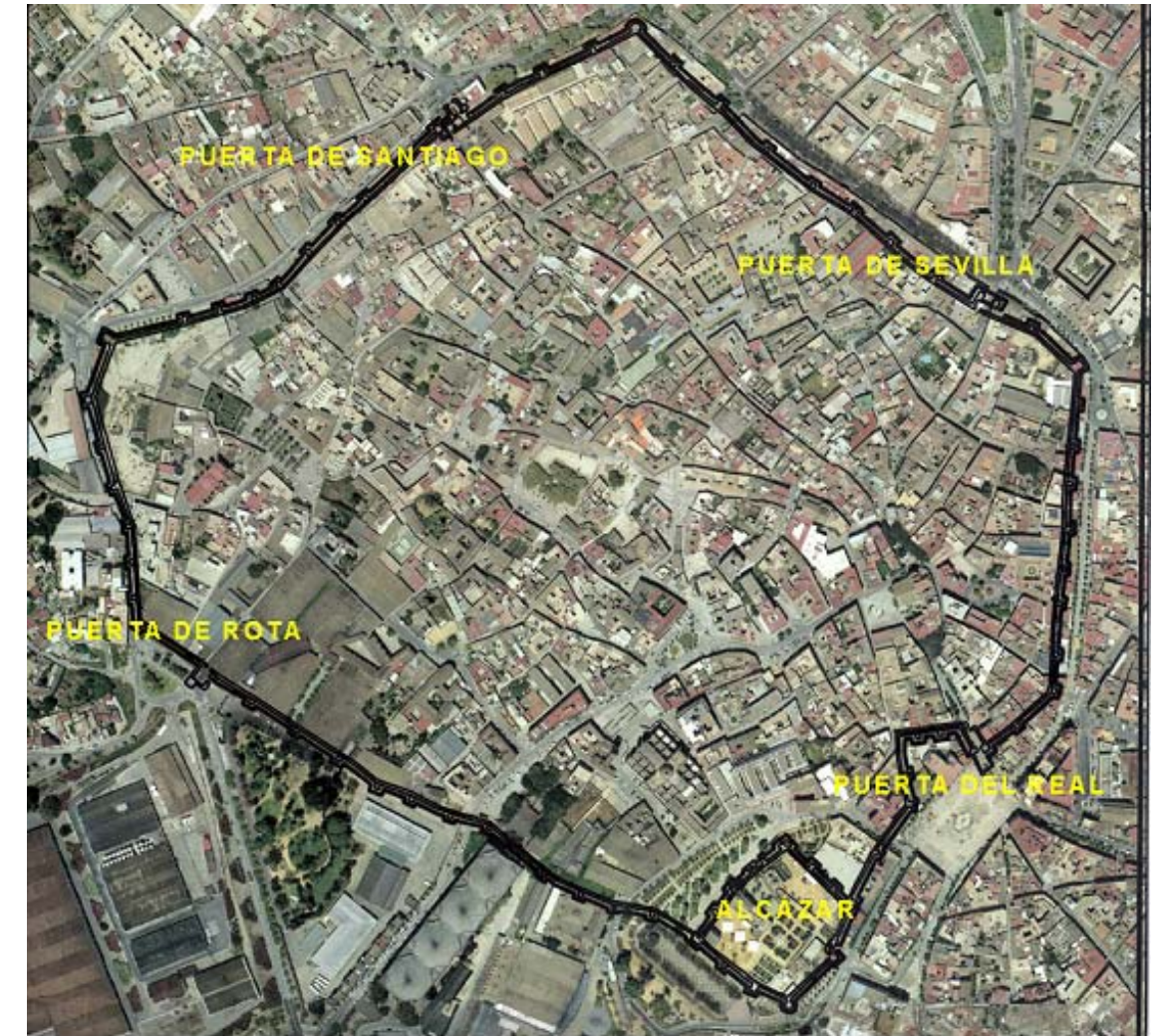
Asta Regia, Trebujena y los antiguos embarcaderos del Guadalquivir. Pero sin duda el principal camino, que además da nombre a una de las puertas, es el que procedente de Sevilla se dirigía a la bahía de Cádiz, convertido en época castellana en arrecife real.

Además de estas puertas la ciudad contó con otras cuatro más, dos en el Alcázar, una que comunicaba con el interior de la medina y otra, la puerta del campo defendida por una potente torre, con salida directa al exterior. Asimismo y para facilitar la comunicación con los barrios extramuros en época cristiana se abren otras dos: la puerta Nueva, en la calle Chancillería y la puerta del Arroyo que debió aprovechar un antiguo portillo por el que discurrió el arroyo de Curtidores.

Esta línea de amurallamiento discurre en gran medida oculta por edificaciones que desde el siglo XVI, una vez perdida su función defensiva, se fueron adosando al muro principal tanto por el interior como por el exterior. Este hecho, que en principio podría verse como negativo, ha facilitado en buena medida su conservación hasta la actualidad, ya que la composición de su fábrica a base de tapias la hace tremendamente vulnerable a la erosión y al paso del tiempo. De hecho hoy día y debido a distintos proyectos de puesta en valor, solo es posible contemplarla libre de edificaciones en algunos tramos de las calles Porvera, Ancha y Muro

El documento más antiguo conocido hasta el momento relativo a la muralla jerezana -que aporta datos pormenorizados sobre número de torres, así como sobre la existencia de una barbacana en todo su perímetro- es del año 1510, fecha en la que aún se conservaban íntegras las defensas medievales. Se trata de un reconocimiento de los muros de la ciudad realizado a instancias de la reina Juana I. Se conserva en el Archivo General de Simancas y ha sido recientemente publicado por M. Romero Bejarano (2005).

Se describen en este documento un total de cincuenta y tres torres, distribuidas por los distintos lienzos existentes entre las cuatro puertas con que contó la medina, dato éste completamente novedoso en la bibliografía local y que supone un promedio de separación entre torres entre 30 y 60 m. No se recogen en el informe las torres del Alcázar, al ser éste competencia directa de la corte, si bien conocemos por otras fuentes que fueron catorce. Ello nos permite contabilizar un total de sesenta y siete torres a las que hay que añadir las correspondientes a las distintas puertas: cuatro en la puerta del Real, dos en la de Sevilla, cuatro en la de Santiago y dos en la de Rota, lo que supone un cómputo de setenta y nueve torres para la muralla medieval jerezana.



Ortofoto de la medina de Jerez con superposición de línea de muralla con ubicación de las puertas y el Alcázar

Completaban las defensas urbanas una barbacana o antemuro, separado del muro principal por el exterior aproximadamente cuatro metros -tal y como se ha podido constatar en distintas excavaciones- y que el documento de 1510 nos describe rodeando todo el perímetro, y un foso que reforzaba el sistema en determinados puntos.

Complemento indispensable de la medina amurallada es la fortaleza-alcazaba, centro del poder, situada en el punto más elevado del extremo sur y dominando tanto la ciudad como el territorio circundante. Su extensión fue lo suficientemente amplia, 12.200 m<sup>2</sup> como para albergar una guarnición militar y levantar en su interior toda una serie de construcciones de las que aún se conservan una mezquita, baños (AGUILAR, 1999a), así como un pequeño pabellón de descanso con un patio de andenes delantero (AGUILAR, 1999b, p.42).

En el exterior de las puertas parece que existieron reductos de carácter defensivo para control de los accesos. Aunque son contadas las noticias en este sentido, los historiadores de la Edad Moderna recogen al menos en dos de las puertas de la ciudad -la puerta de Sevilla y la puerta del Real- sendos reductos fortificados que fueron entregados por Alfonso X a dominicos y franciscanos para el establecimiento de sus respectivos conventos.

De las cincuenta y tres torres a las que se hace referencia en el documento de 1510, podemos ubicar hoy con total precisión dieciocho, distribuidas por los distintos lienzos, siendo sin ninguna duda el frente meridional, entre el Alcázar y el torreón del ángulo oeste, en la confluencia de las calles Muro y Ronda del Caracol, el que presenta mayores problemas de interpretación. El hecho de que este frente, con acusados escarpes y desniveles derivados de los condicionantes topográficos, no fuera absorbido por el crecimiento urbano de la ciudad durante la Edad Moderna y quedara como una zona marginal, motivó el rápido deterioro de los lienzos y su temprana desaparición. Asimismo la ocupación del área desde el siglo XIX por instalaciones bodegueras, que continúan hasta la actualidad, ha impedido hasta época muy reciente, el desarrollo de cualquier tipo de investigación directa sobre el terreno.

Sobre esta base y teniendo en cuenta otros documentos históricos, así como los datos procedentes de las intervenciones arqueológicas realizadas, todo ello por supuesto contrastado con el análisis directo de los restos conservados, se ha podido reconstruir gráficamente el recorrido exacto del recinto murado de la ciudad.

La base cartográfica utilizada ha sido el plano parcelario catastral, lo que ha permitido reflejar de forma precisa los tramos que se conservan y los que son hipotéticos, señalándolos con distinta trama de color, así como el desarrollo de las puertas y el recorrido de la barbacana.

#### b) **Arquitectura religiosa:**

La sacralización de la medina almohade tras la toma de la ciudad por las tropas castellanas queda reflejada en el repartimiento efectuado por Alfonso X (GONZÁLEZ, M. y GONZÁLEZ, A. 1980) dividiendo la ciudad en seis "collaciones", creándose con posterioridad dos nuevas parroquias –Santiago y San Miguel– en los arrabales extramuros. Asimismo desde muy temprano se fueron instalando distintos órdenes religiosos, bien en espacios libres extramuros, -santo Domingo, san Francisco, la Merced y algo más alejados la Cartuja- o bien ocupando casas principales donadas por sus fundadores.

En el casco histórico de Jerez conserva hoy un total de 34 inmuebles que en origen tuvieron un uso religioso. Todos ellos estuvieron, y en buena parte aun están, destinados al culto cristiano, excepto uno dedicado al culto protestante, cuya edificación fue consecuencia de la necesidad de atención espiritual de la población inglesa asentada en la ciudad en el siglo XIX a consecuencia del comercio del vino.



Casco histórico de Jerez. **Edificaciones de carácter religioso medievales (azul) y posmedievales (naranja)**

De estos edificios, 9 corresponden a parroquias administradas por el clero secular, mientras que el resto son conventos, con sus correspondientes dependencias, o ermitas, dependientes en la mayoría de los casos de hermandades. Fuera de este cómputo anotamos la mezquita situada en el interior del Alcázar y convertida en iglesia de Santa María del Alcázar tras la incorporación de la ciudad al reino de Castilla y las iglesias de los hospitales de San José, La Caridad -que en la actualidad forma parte del Ayuntamiento- y el hospital de mujeres incurables en la calle Vicario

El tamaño de los templos, aún no siendo el único indicador, es uno de los factores más decisivos para establecer una jerarquía, ya que las dimensiones eran una de las claves que se empleaban como señal de representatividad. De esta manera registramos:

- menores de 1.000 m<sup>2</sup> de extensión 13 inmuebles. Corresponden en su mayoría a ermitas, capillas y algunas iglesias conventuales –, san Juan de Letrán y Compañía de Jesús- que permanecen como únicos restos de los primitivos cenobios. Destacamos no obstante en este apartado dos parroquias, una en la ciudad intramuros, la de San Lucas, y otra en el exterior del recinto murado, la de San Pedro.

La primera es la única parroquia medieval que a causa de su escasa feligresía y por tanto falta de medios, ha mantenido intacta su estructura desde el siglo XIV, sin ampliaciones ni añadidos posteriores, habiendo sufrido únicamente reformas en el interior, tratándose por tanto del

ejemplo más significativo que existe de iglesia medieval jerezana. En cuanto a la segunda se erige en 1775 como parroquia auxiliar de San Miguel a causa de la desmesurada extensión que alcanzó este arrabal histórico en el siglo XVIII., habiendo sido reedificada en los años 70 del s XX.

- entre 1.000 y 2.000 m<sup>2</sup> se contabilizan un total 10 inmuebles de los que la mitad son parroquias –Santiago, san Mateo, san Juan, san Marcos, y san Dionisio-, siendo por tanto ésta la extensión media de esa categoría de templos. También computamos en este grupo varios conventos de pequeñas proporciones –El Carmen, Descalzas de Santa Clara, Mínimas de la Concepción- y la iglesia de san Francisco, único inmueble que se conserva del antiguo convento de esta orden de predicadores y cuya dimensión refleja la importancia que alcanzó.

- con más de 2,000 m<sup>2</sup> aparecen las restantes edificaciones de carácter religioso. Fundamentalmente se trata de grandes conventos que tuvieron un papel importante en la historia de la ciudad. A los nueve conventos contabilizados en el casco histórico- Santo Domingo, la Merced, Espíritu Santo, Santa María de Gracia, Madre de Dios...- hay que añadir además el monasterio de la Cartuja de Nuestra Señora de la Defensión situado en el extrarradio.

Pero también aparecen en este grupo dos iglesias parroquiales, la iglesia de El Salvador cuyo carácter catedralicio justifica sus dimensiones y la de San Miguel indudablemente el templo parroquial de mayor entidad de la ciudad tanto por feligresía como por medios económicos y cuya extensión casi duplica a la de Santiago situada en el otro arrabal histórico.

En cuanto a cronología, las edificaciones religiosas acaparan el mayor porcentaje de inmuebles cuya cronología más antigua está registrada en época medieval, con un total de 14 edificios respecto a los 31 computados para este periodo. En el siglo XVI y XVII se siguen fundando numerosos conventos y ermitas que vienen a engrosar la ya larga lista de edificaciones religiosas, lo que ha llevado a denominar a Jerez, al igual que a otras ciudades, como ciudad convento.

El siglo XVIII es escaso en arquitectura religiosa de nueva planta, en parte porque la ciudad estaba ya saturada y también debido a la instalación desde antiguo de las principales órdenes religiosas. Anotamos no obstante la construcción de la parroquia de san Pedro como auxiliar de san Miguel y la pequeña ermita de la Yedra en las Puertas del Sol.

Esta tendencia tiene un remonte en el siglo XIX, aunque no queda reflejada en plano debido al uso que hacen las nuevas congregaciones religiosas de edificaciones anteriores de muy diversos tipos. Todas se dedican a la educación y como ejemplo todavía permanecen en el interior del Conjunto Histórico : La Salle, en la antigua sede de la cilla, El Beaterio en la antigua casa señorial de la familia Tirado o las Esclavas que aprovecharon el desamortizado convento de la Trinidad.

### c) **Arquitectura de carácter público:**

Además de las edificaciones relacionadas con el sistema defensivo que caen en desuso a partir del fin de la guerra con Granada y sobre todo con la generalización de la artillería en el siglo XVI, la ciudad contó con una serie de inmuebles vinculados con los poderes públicos y relacionados con el quehacer político-administrativo, económico e incluso asistencial.

El centro político-administrativo de Jerez es desde el periodo islámico el entorno de la iglesia de San Dionisio. Aquí se situó la Aduana donde se pagaba el almojarifazgo de época islámica y

medieval cristiana, estuvieron las primitivas Casas Capitulares y a mediados del siglo XVI se levantó el Cabildo Viejo. No es tampoco aleatorio el hecho de que San Dionisio sea el patrón de la ciudad, y que la iglesia de este titular albergue en su interior la torre de la Atalaya, de carácter civil, construida en el siglo XV para servir de vigía y avisar a la población de la proximidad de algún peligro. Se concentran así en un mismo espacio diversos símbolos de poder, a los además hay que añadir el Alcázar, como símbolo del poder Real, y la antigua casa del Corregidor o casa de la Justicia, que aún permanece en parte en el interior del actual colegio Cervantes.

Hasta el siglo XVIII la ciudad concentró también en este mismo espacio los principales inmuebles relacionados con las actividades económicas y sobre todo mercantiles: desde los *funduq* y alcaicería de época medieval, pasando por la alhóndiga -construida en 1683 como recoge la lápida que aún permanece en el actual edificio de los Arcos en la Plaza del Arenal- así como las antiguas panaderías, carnicerías y pescaderías.

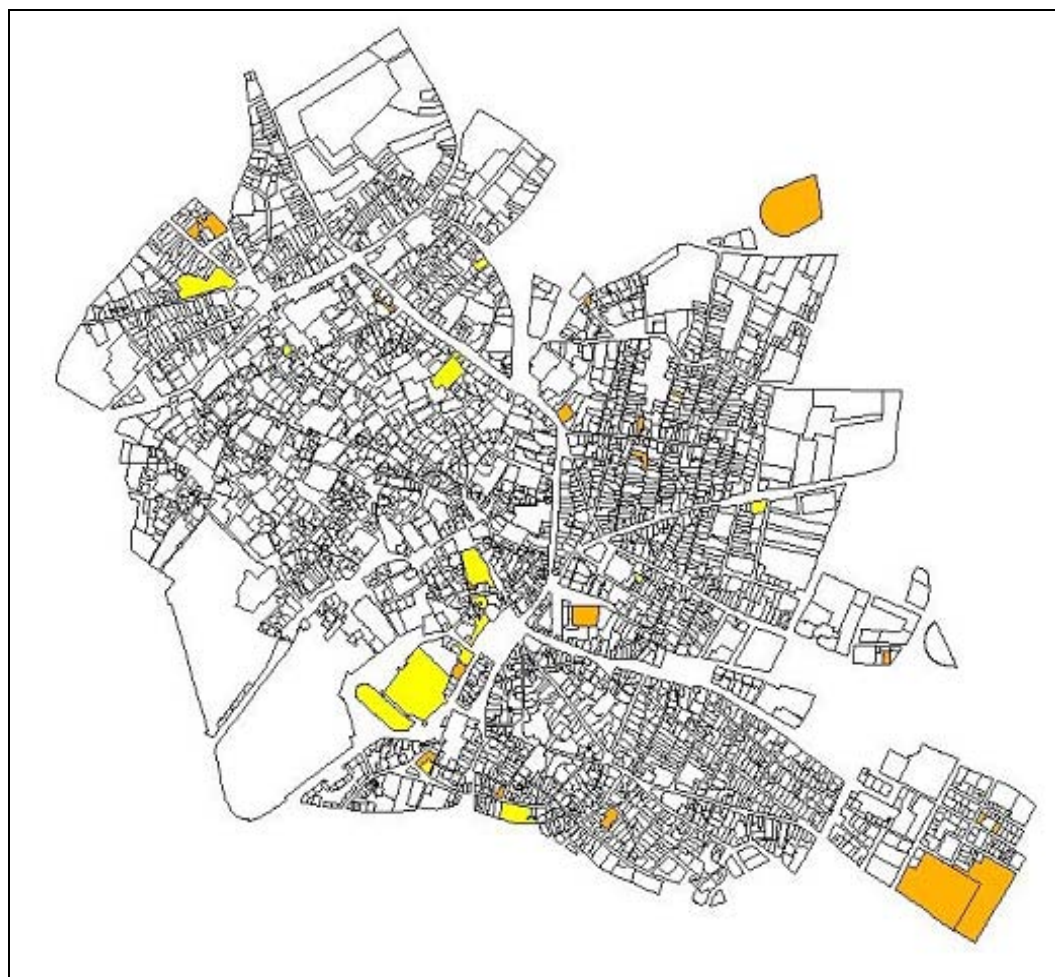
Fuera de esta zona y hasta fines de la Edad Moderna, sólo encontramos dos edificios vinculados con cuestiones económicas, la antigua Casa del Diezmo, o Cilla dependiente del Cabildo de Sevilla, levantada en el siglo XVIII en la calle Porvera y readaptada a principios del s. XX para colegio y la casa del Pósito, un tanto alejada del núcleo anterior por necesidad de espacio, en la plaza de Silos, sugerente nombre que hace referencia a los silos allí existentes para el almacenamiento de grano por el concejo.

En cuanto a edificios de carácter asistencial, la sanidad sufre una profunda modificación a fines del siglo XVI con el auto de reducción de hospitales decretado por Felipe II. Los antiguos hospitales medievales, con un carácter más asistencial y de acogida que sanitario, desaparecen salvo el de La Sangre en el barrio de Santiago, que aún hoy en día conserva este carácter. La fisonomía de estos hospitales se puede intuir en los restos conservados del antiguo Hospital de la Natividad en la calle San Juan, reaprovechados por un edificio del siglo XVII. Con el nuevo concepto hospitalario permanecen en la ciudad dos ejemplos: el hospital del Caridad del siglo XVII – en el actual ayuntamiento- y el de mujeres incurables construido en 1753 en la calle Vicario, en la parte más saludable del barrio de San Miguel

El siglo XIX supuso una renovación intensa del caserío que se incorpora a las líneas estéticas propias del momento. Esta renovación afecta asimismo a las construcciones de uso público que se distribuyen por toda la ciudad y cuya funcionalidad es consecuencia del cambio de mentalidad operado en la sociedad del siglo XVIII. De esta manera encontramos: cinco inmuebles edificadas específicamente para colegios –Mundo Nuevo, la Maternal, Carmen Benítez, la escuela de la iglesia protestante y el colegio ubicado en la Calle Santa Clara-. o el mercado central de Abastos levantado en 1885 sobre el solar del desamortizado convento de san Francisco y que sustituyó al proyectado a fines del s. XVIII, del que sólo se llegó a erigir la pescadería.

Dentro de este programa de renovación y mejora de los servicios públicos se lleva a cabo en 1864 la traída de aguas desde los manantiales de Tempul hasta los depósitos que aun se conservan en el parque zoológico. Con ello se ponía fin al problema histórico del abastecimiento de aguas que se había tratado de paliar con la construcción de fuentes, de las que se conservan la fuente de San Telmo, trasladada al jardín del parque zoológico, la fuente de la Alcubilla y la de la Canaleja

La preocupación por la sanidad y las medidas de carácter higiénico se traduce en la construcción del cementerio municipal, a las afueras de la ciudad que, tras diversas localizaciones, se estableció definitivamente en el lugar que hoy ocupa en 1945.



Casco histórico de Jerez. Edificaciones de carácter civil. Hasta el siglo XVIII (amarillo). Siglo XIX (naranja)

Asimismo se construye el primer ferrocarril de Andalucía. La estación se levanta en su actual emplazamiento entre los años 1929 y 1931, después de haber estado ubicada previamente en dos lugares cercanos.

Por otra parte, se erigen edificios destinados a uso lúdico. Además de la construcción de un teatro desaparecido en la calle Mesones, que sería sustituido por el actual teatro Villamarta en 1928, se edifican la Plaza de toros y numerosos tabancos y despachos expendedores de vino. De los múltiples tabancos que se sabe existieron en Jerez sólo se conservan seis ejemplares. Con este mismo carácter lúdico y tras la definitiva instalación de la feria en el parque González Hontoria, se construyen en 1903 varios pabellones para distintas empresas y asociaciones de los que se han conservado dos.

La influencia de comerciantes ingleses y franceses instalados en la ciudad provoca la creación de inmuebles destinados a los nuevos entretenimientos de la élite. De estos aún permanecen la antigua sede del casino jerezano, transformada en entidad bancaria y el Jockey Club sede del segundo Depósito de Sementales.

#### d) Arquitectura residencial

Constituye la imagen exterior de la ciudad así como el espacio privado donde se desarrolló la vida urbana. Es indudablemente el grupo que presenta un mayor porcentaje de bienes inmuebles y también el patrimonio más frágil, debido a la falta de monumentalidad que poseen la mayoría de las edificaciones.

En función de la tipología residencial previamente definida, cuyas características se señalaron en el apartado de metodología, se han obtenido, mediante la aplicación de distintos análisis, los siguientes resultados:

##### CASAS SEÑORIALES

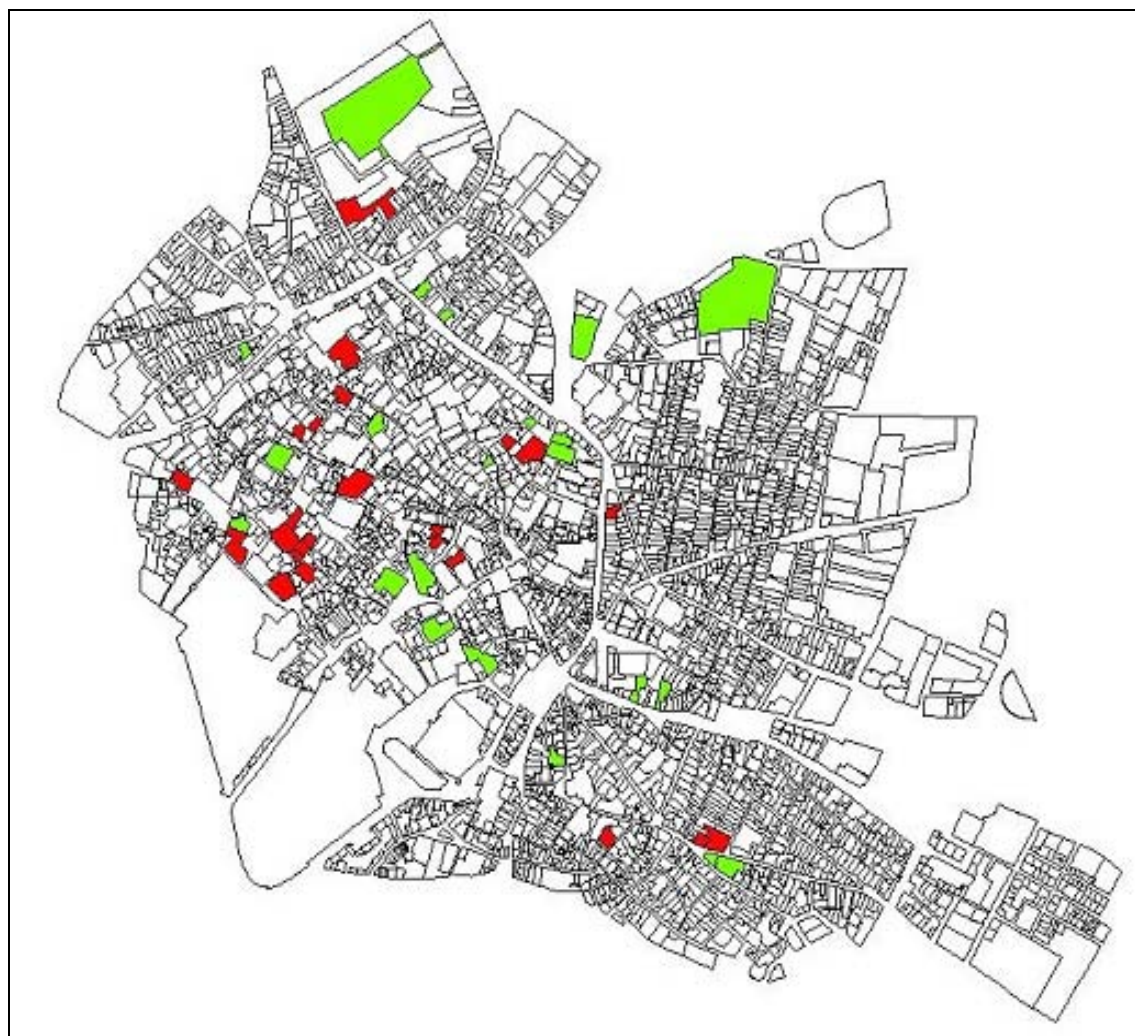
Se conservan en el conjunto histórico de Jerez un total de 40, de las que más de la mitad -27-, se localizan en el interior del recinto amurallado. Todas tienen más de 800 m<sup>2</sup> de parcela y pueden llegar a los 2000 m<sup>2</sup>, si bien en la actualidad y debido a segregaciones de fincas, en algunas de ellas sólo permanece la parte residencial.

La mayor parte de las casas señoriales situadas en el interior del recinto amurallado tienen su origen en la edad media, no obstante y debido a las reformas efectuadas con posterioridad sólo poseemos datos tangibles en el caso de seis, correspondientes a los palacios de san Ildefonso, Camporreal, el de los marqueses de las Mesas de Asta –actual Centro Andaluz de Flamenco-, Ponce de León, así como las casas señoriales ubicadas en C/ Castellanos y en Plaza de San Lucas 3. En esta última se han documentado en los recientes trabajos de rehabilitación restos de pinturas murales “in situ”, que se pueden relacionar con las del monasterio de San Isidoro del Campo en Santiponce, fechadas en el siglo XV (VV. AA. 2002)

En el siglo XVI se contabilizan un total de ocho edificios. En este momento se comienzan a realizar los primeros grandes palacios en los que la fachada se convierte en un exponente del nivel social de su propietario (Dávila, Morla-Melgarejo) e incluso de su nivel cultural, como es el caso del palacio de Riquelme en la plaza del Mercado, cuya fachada ofrece una rica y compleja iconografía. No obstante, algunas de estas casas –Basurto, Mendoza en calle Chancillería, o la casa señorial situada en calle Limones siguen conservando fachadas casi anónimas enraizadas con la tradición islámica lo que podría señalar su origen medieval.

Tímidamente a fines de este siglo –casa del boticario Alonso Rodríguez en calle Larga-, a lo largo del siglo XVII – Marquesa de la Puebla de los Infantes en calle Lealas, casa del cristo en calle Pollo y las casas de la Cruz vieja- y sobre y todo en el siglo XVIII, la ubicación de las nuevas casas señoriales bascula hacia los arrabales. No obstante no abandonan su ancestral situación, dándose el caso de que en barrios desfavorecidos a partir del siglo XIX continúan habitando las principales familias nobiliarias de la ciudad.

Se sitúan como norma en las principales arterias de comunicación. A partir de mediados del siglo XVIII no sólo destacan por su propia presencia sino que conforman y ordenan el viario, sirviendo de frente divisorio y de referencia paisajística en la nueva configuración urbana que generan. Así se encuentran el palacio de Villapanés, palacio Domecq, antiguo palacio del marqués de Montana o el desaparecido palacio de los marqueses del Salobral que ejercía de distribuidor urbano en la zona del mamelón y cuya presencia ha marcado el viario actual.



Casco histórico de Jerez. **Casa señorial.** Hasta siglo XVII (rojo), siglos XVIII y XIX (verde)

En el siglo XIX aparece un nuevo concepto de casa señorial que responde más al concepto de finca de recreo suburbana de inspiración francesa. Dentro de este nuevo tipo se encuentra el palacete de la Atalaya, el Recreo de las Cadenas y Villa Elena. Sirviendo de nexo entre la casa señorial tradicional y este tipo de finca de recreo suburbana se conserva la casa de Agreda, actual colegio de la Compañía de María.

#### CASAS PATIO

Las que se han venido en denominar casas-patio son el más genuino exponente de la arquitectura tradicional andaluza. Su desarrollo en torno al patio sobre el que giran todas las unidades de la casa y en el que se habita como una estancia más, es heredero directo de la vivienda romana e islámica.

En general estas casas no están tan marcadamente sujetas a modas y estilos como las casas señoriales, ni buscan la monumentalidad en fachadas, si bien en el patio y en otros elementos a veces emulan edificaciones de carácter más suntuoso



Casco histórico de Jerez. **Casa patio.** Hasta siglo XVII (rojo), siglos XVIII y XIX y tránsito XIX-XX (azul)

Su importancia y representatividad se observa en el porcentaje que tiene con respecto a los edificios residenciales, alrededor de un 34%, lo que supone el porcentaje más elevado, con mucha diferencia, de todos los tipos de arquitectura doméstica. Se encuentran casas-patio de todos los tamaños, desde las más pequeñas de menos de 200 m<sup>2</sup> de parcela, hasta otras de más de 500 m<sup>2</sup> de parcela que llegan casi a poder considerarse como casas señoriales. La mayor parte de estas viviendas oscilan entre los 200 y 300 m<sup>2</sup> de parcela. Esta heterogeneidad de tamaños y por tanto de sectores sociales que las habitan viene a reforzar la importancia que hemos señalado de este tipo como el más representativo de la arquitectura doméstica de la ciudad.

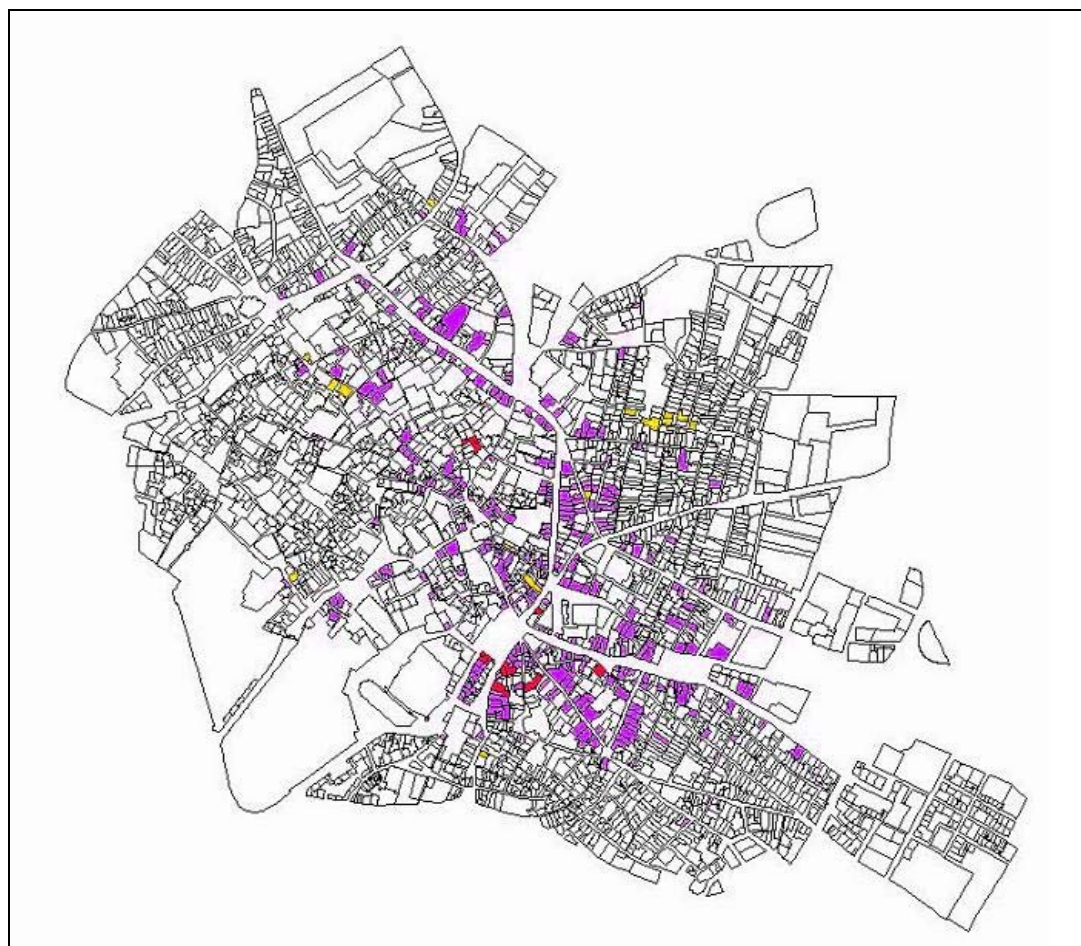
Es más, se trata del único modelo arquitectónico que, con escasísimas variaciones, encontramos desde la edad Media hasta el siglo XX. El mayor número de estas viviendas corresponde al siglo XIX. Este porcentaje, sin embargo, quizá sea engañoso, pudiendo estar ocultando edificios anteriores, ya que en este siglo se acometen muchas reformas y reedificaciones de fachadas a consecuencia de las alineaciones de calles y para ajustarse a los nuevos gustos estéticos

De igual manera, su distribución por la ciudad es muy homogénea. Únicamente se puede observar que desde la Edad Media hasta fines del siglo XVII, no se encuentran en el barrio de San Pedro. Varias pueden ser las causas: la sustitución del parcelario en esta zona entre los

siglos XVIII y XIX, la falta de conocimiento general del interior de las edificaciones y el tratarse del último barrio histórico en poblarse. Esto último quizá se deba a la existencia aquí de los dos conventos más grandes de la ciudad, santo Domingo y san Francisco. Al espacio ocupado por los edificios monásticos hay que añadir las grandes superficies de huertas que ambos conventos poseían, lo que parece mediatizó el crecimiento de la ciudad en este sector.

## CASAS BURGUESAS

A partir de finales del siglo XVIII y como consecuencia del progreso económico, surge una nueva clase social: la burguesía comercial. Aunque reducida en número, su peso específico dentro de la ciudad es importante, comenzando a construir sus residencias en un nuevo tipo de edificios. Evolucionando de la casa patio con sobrado y con influencias estéticas externas, responde a otras fórmulas tipológicas en función de las necesidades derivadas de nuevas formas de vida.



Casco histórico de Jerez. **Casa burguesa.** Siglo XVIII (rojo), siglo XIX y XIX-XX (violeta), transición a tipología residencial contemporánea (amarillo)

Si hasta ese momento y durante todo el Antiguo Régimen las viviendas de los distintos grupos sociales se entretejían dentro de los mismos espacios urbanos, a partir de aquí comienzan a separarse físicamente. Las casas burguesas se concentran en las principales arterias urbanas o en zonas de expansión diseñadas con una nueva idea de ciudad, mimética como ocurre en otras

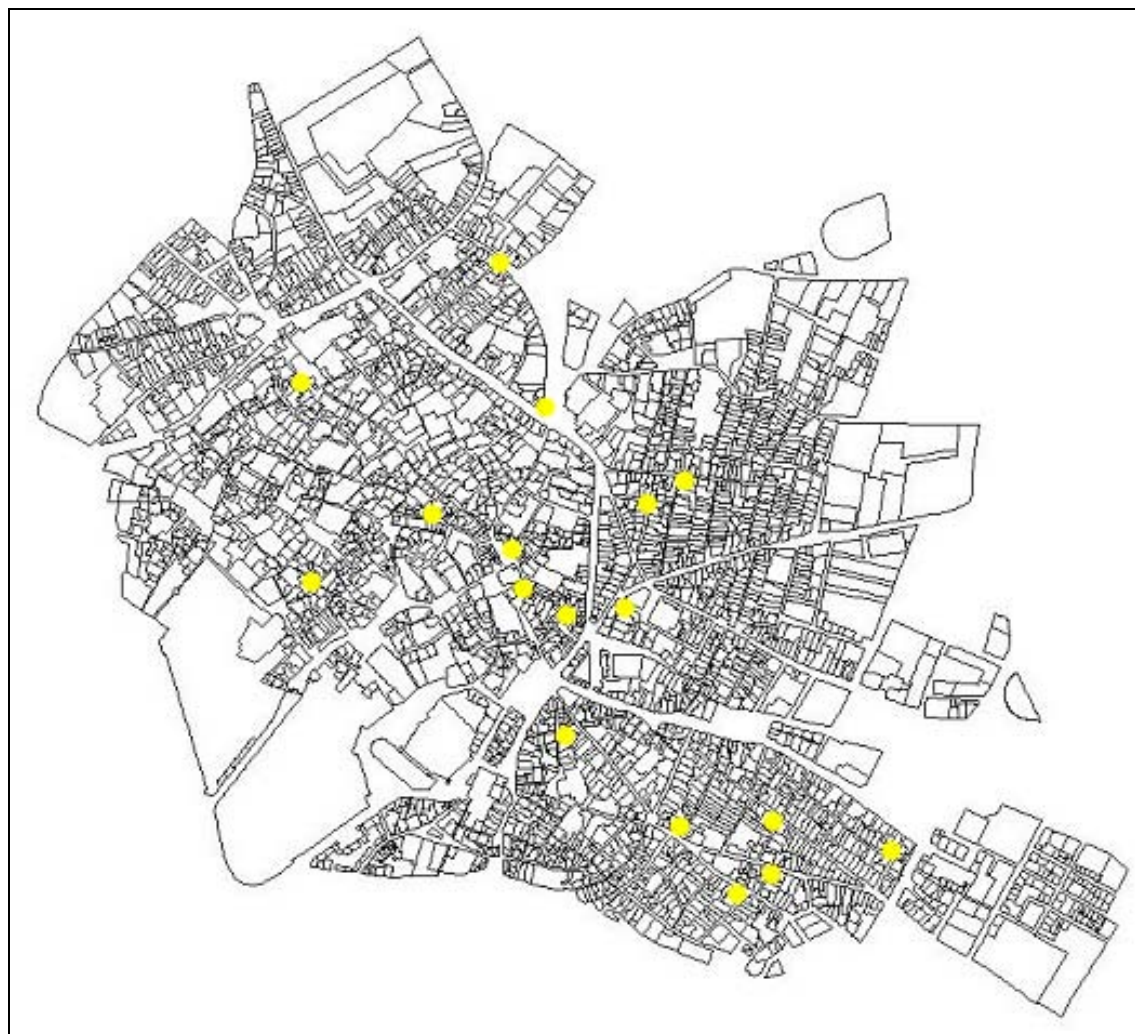
urbes españolas, de la concepción del urbanismo llevada a cabo en París por Haussmann entre 1853 y 1870.

La casa burguesa supone en Jerez el tipo más frecuente después de la casa-patio, aunque su porcentaje respecto al conjunto de la arquitectura residencial, es mucho menor que en el modelo anterior, tan solo un 15%. Los recursos de los propietarios incidirán en la extensión de las parcelas y en consecuencia en el tamaño y distribución de la vivienda. No obstante más de la mitad de estas viviendas se levantan sobre parcelas que oscilan entre 100 y 300 m<sup>2</sup>.

Los escasos ejemplos de casa burguesa que se conservan del siglo XVIII se concentran mayoritariamente en el entorno más inmediato a la plaza del Arenal y con menor incidencia en el sector san Marcos-Tornería. Pero es la distribución de las casas burguesas durante el siglo XIX la que permite identificar los principales ejes urbanos donde se desarrolla vida comercial, ejes que en buena medida perduran con el mismo uso hasta la actualidad.

Así desde la Plaza del Arenal, auténtica plaza mayor y corazón de la vida ciudadana se despliegan tres ejes. Uno viene definido por las calles Larga, Honda y Porvera, y bordea el exterior del recinto amurallado; otro se dirige por la calle Corredera hasta Porvenir, incluyendo los alrededores de la iglesia de San Miguel (calles Caballero y Pedro Alonso principalmente) y el tercero se adentra en la antigua medina por la puerta del Real, derribada en 1821, y tras atravesar el centro político-administrativo de san Dionisio, se dirige a la calle Francos, arteria cuya vocación comercial arranca de los siglos medievales





#### Casco histórico de Jerez. Casas burguesas en esquina

Directamente relacionadas con el concepto de casa burguesa, aunque como subtipo diferenciado se encuentran las que hemos denominado “casa en esquina”, que recordamos se caracterizan por su pequeño tamaño, menos de 100 m<sup>2</sup> de parcela y su situación siempre haciendo esquina a dos calles. Se contabilizan un total de 17 edificaciones de estas características de las que 14 son menores de 100 m<sup>2</sup>. Ocupan los mismos espacios urbanos que las casas burguesas y están vinculadas a actividades mercantiles. En sus bajos, casi de forma generalizada se sitúan establecimientos comerciales desde ultramarinos hasta tiendas de tejidos

Ya en el tránsito del siglo XIX al XX aparece, siguiendo los mismos esquemas compositivos de la casa burguesa, un nuevo tipo de vivienda que agrupa a distintos vecinos en sentido vertical por pisos y constituye el tránsito hacia la vivienda residencial contemporánea. El fenómeno de la aparición de los bloques de viviendas en otras ciudades próximas, como Cádiz, es muy anterior, debido en parte a la falta de espacio. Es significativo observar como estas viviendas se encuentran bastante concentradas y parecen ocupar “un segundo frente” tras las casas burguesas que se localizan en la primera línea de las principales calles. Viene a señalar el inicio de una nueva clase social, la clase media, que en Jerez tendrá un desarrollo escaso y tardío.

#### PATIOS DE VECINOS

Frente a los espacios ocupados por la burguesía y como su reflejo en negativo sobre el plano de la ciudad, se encuentran los patios de vecinos. Su desarrollo se produce en el siglo XIX, aunque este tipo de vivienda puede rastrearse en el siglo XVIII e incluso es posible que existiera con anterioridad.

Su proliferación es consecuencia del aumento de trabajadores ante la necesidad de mano de obra que tuvieron las bodegas durante la explosión comercial del siglo XIX. Estos trabajadores, a menudo mal pagados y a veces en situación de temporalidad, necesitaban viviendas de escasa renta que al menos le permitieran cubrir las necesidades básicas. También en estos momentos, y debido a la misma causa, comienza a producirse la transformación de algunas antiguas casas señoriales, grandes casas patio y otros edificios singulares, en casas de vecinos mediante la realización de múltiples divisiones internas

Se han registrado un total de 240 viviendas correspondientes a este tipo, de las que cerca del 70% ocupan un tamaño de parcela que oscila entre 200 y 400 m<sup>2</sup>, parcelas que en su mayoría tienen forma alargada con bastante profundidad y escaso desarrollo de fachada. Solo 25 registros superan los 500 m<sup>2</sup> en extensión de parcela y se concentran en su mayoría en el barrio de Santiago, lo que habría que poner en relación con el escaso desarrollo urbano que tradicionalmente tuvo esta parte de la ciudad debido a los condicionamientos de carácter topográfico.

Los patios de vecinos se distribuyen a modo de cinturón perimetral del núcleo principal de la ciudad del siglo XIX y es muy significativa su coincidencia con la ubicación de las bodegas.

La situación de marginalidad y escasez de recursos de la clase obrera explica asimismo en parte la existencia en estas mismas zonas de los primeros colegios públicos de los siglos XIX y comienzos del XX, como es el caso de Carmen Benítez o Mundo Nuevo, destinados a la enseñanza de niños de clases desfavorecidas.



Casco histórico de Jerez. **Patio de vecinos**

#### UNIFAMILIAR POPULAR

Con un total de 320 inmuebles registrados, constituye el tercer tipo más frecuente dentro de la arquitectura residencial. De este total, 248 ejemplares, es decir el 76, 8%, ocupan parcelas menores de 200 m<sup>2</sup> y se localizan en general alejadas de las principales vías urbanas y de los núcleos comerciales.

Se trata de un modelo de vivienda modesta que hemos definido como popular o tradicional debido a su atemporalidad, con una buena dosis de autoconstrucción, muy poco receptiva a las modas o estilos artísticos y que repiten esquemas heredados de otros momentos históricos pero que se consideran eficaces.

Aunque su distribución coincide en parte con los patios de vecinos, a diferencia de estos su presencia en el interior de la antigua medina es muy elevada. Aparecen sobre todo en los barrios de san Mateo, san Lucas y parte de San Salvador, y a pesar de las remodelaciones sufridas a lo largo del tiempo, la aplicación del método arqueológico a las estructuras emergentes, ha permitido en algunas de ellas constatar su origen en época medieval.

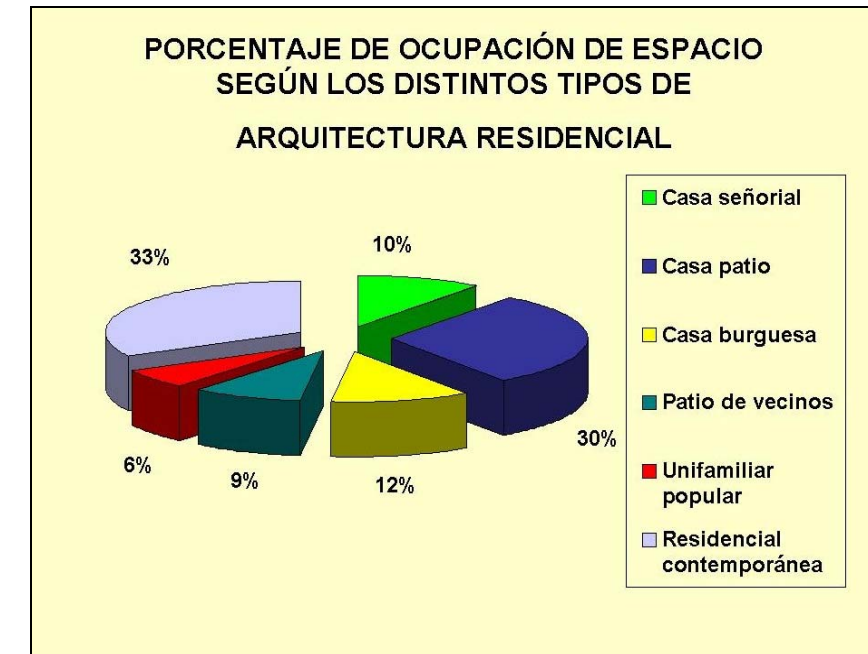
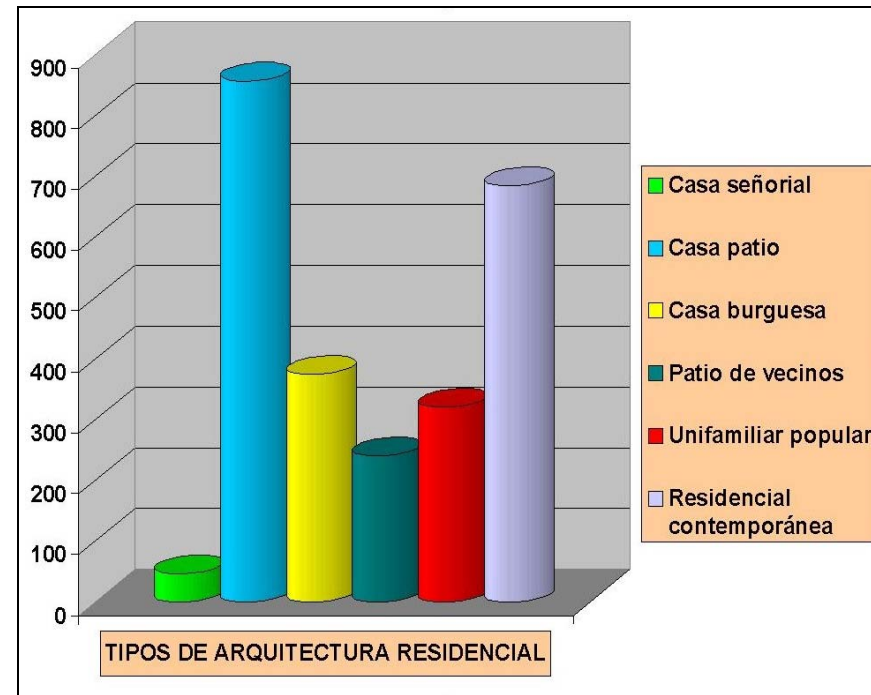


Casco histórico de Jerez. **Casa unifamiliar popular**

Nos encontramos pues antes un caserío tradicional pero con un alto nivel de conservación, debido en buena parte a los escasos recursos económicos de la población que lo ha habitado hasta fechas recientes y que se vieron obligados a transformar y remodelar sus viviendas mediante obras menores al no poder hacer frente a construcciones de nueva planta

Para finalizar el apartado de arquitectura residencial mostramos a continuación dos gráficos que resumen las características de la arquitectura doméstica en Jerez.

En el primero, en el que se recoge una comparativa del número de inmuebles en función de la tipología, anotamos un aspecto que nos parece fundamental de cara a la protección, la alta incidencia de la tipología residencial contemporánea. Se han registrado un total de 683 inmuebles edificados a partir de la década de los años treinta del siglo XX, con especial incidencia de las edificaciones de nueva planta posteriores a 1970. Esto supone un 32, 84% de la arquitectura residencial y un 17,4% del total de caserío histórico de la ciudad desaparecido



El segundo gráfico refleja claramente cómo la ecuación entre número de inmuebles y extensión de suelo ocupado no es equivalente. Dentro del total de metros cuadrados ocupados por parcelas destinadas a viviendas que suponen un total de 85 hectáreas del total de la ciudad histórica, el porcentaje mas bajo con 50.300 m<sup>2</sup>. y 320 unidades lo tiene la casa unifamiliar popular (6%),

seguida del patio de vecinos que no llega a las 80.000 m<sup>2</sup> con 240 unidades (9%). La casas señoriales que se sitúan en el nivel inferior en cuanto a número de inmuebles –40-, aparecen en cambio en tercer lugar en cuanto ocupación de espacio (10%) con 87.340 m<sup>2</sup> y la casa burguesa alcanza una cifra próxima a las 10 hectáreas y un porcentaje del 12%.

Asimismo la casa patio, aun tratándose también aquí del modelo de vivienda mas representativo, no muestra tanta diferencia en este gráfico como en el anterior respecto al siguiente tipo contabilizándose para el mismo un total de 254.538 m<sup>2</sup> lo que supone un 30% de la arquitectura residencial, cifra que es superada en este cómputo por la arquitectura residencial contemporánea (33%).

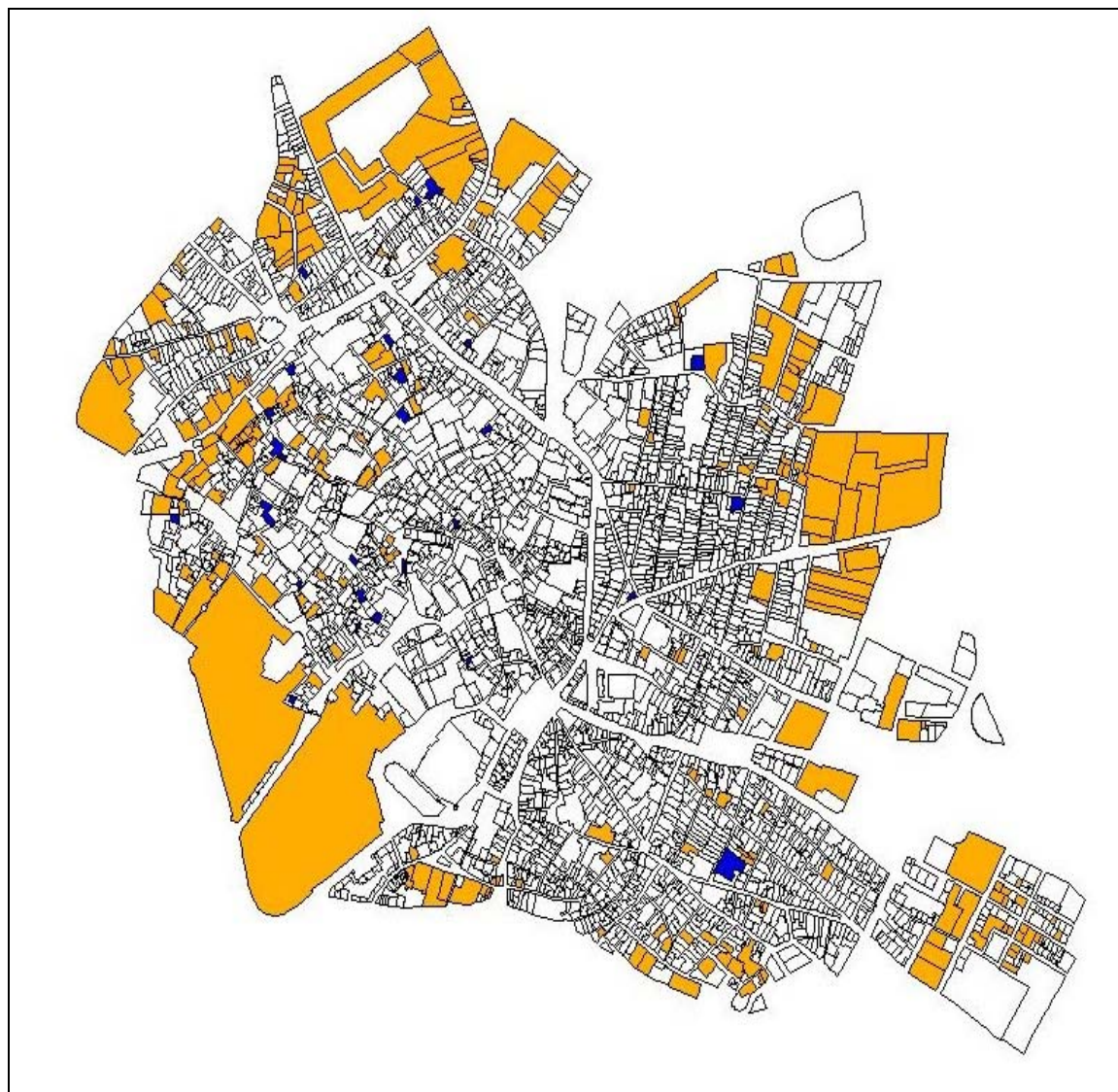
#### e) Arquitectura industrial:

##### BODEGAS

Dentro de los edificios de carácter industrial merecen un apartado especial en el caso de Jerez los relacionados con la producción, almacenaje y envejecimiento de los vinos, las bodegas, que como consecuencia de la gran expansión del comercio del vino en el siglo XIX provocan un cambio importante en la imagen de la ciudad.

Grandes zonas del extrarradio o de barrios históricos, que habían perdido importancia y población, se transforman en espacios bodegueros mediante un fenómeno cuyos inicios se rastrean desde finales del siglo XVIII.

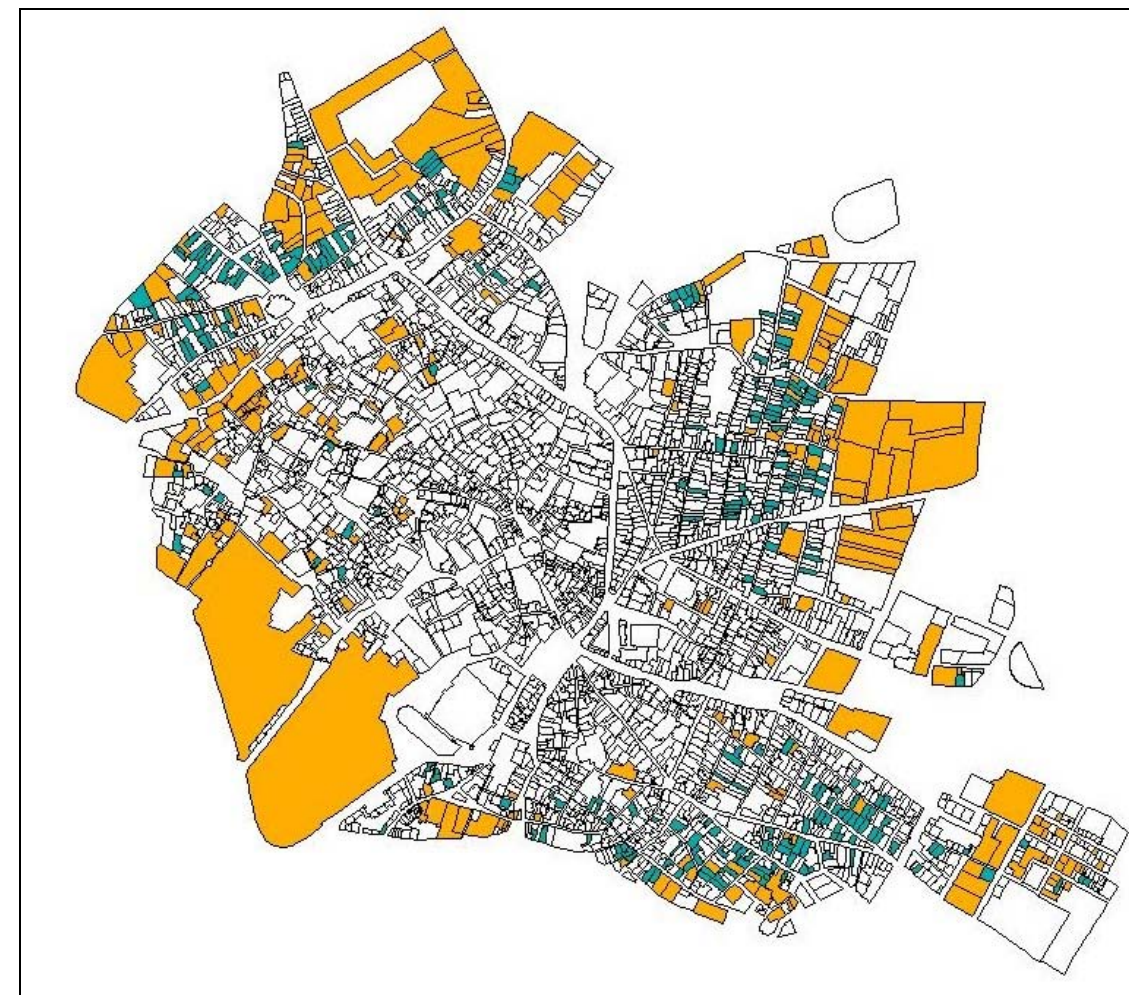
Existe constancia de bodegas desde el siglo XVI, algunas de ellas de grandes dimensiones y características formales similares a las del siglo XIX (GUERRERO y ROMERO, 2006). No obstante, las bodegas más características de la Edad Moderna son las denominadas bodegas-granero, de las que se conservan 17 ejemplares. Son, en líneas generales, de pequeñas proporciones y suelen estar vinculadas a grandes viviendas (casas señoriales o grandes casas patio). De todas ellas destaca la situada en la confluencia de las calles Empedrada y Cazón que fue en origen la bodega-granero del palacio del marqués de Villapanés y posee una superficie de 1.980 m<sup>2</sup>.



Casco histórico de Jerez. **Bodega-granero (azul) y Bodegas (naranja)**

Durante el siglo XVIII y especialmente a fines de dicha centuria, ya se recogen numerosas referencias a procesos de concentración de cascos bodegueros en determinadas áreas urbanas, sobre todo en el antiguo barrio de san Mateo (AROCA, 2002 p.142-129). Pero no será hasta el siglo XIX cuando las bodegas marquen definitivamente la fisonomía de la ciudad.

Desde comienzos de este siglo extensas zonas del caserío y del viario histórico se modifican para adaptarse al nuevo uso, llegando incluso a desaparecer bastantes elementos de la trama urbana. Pero también se desarrollan nuevas zonas industriales de trazado ortogonal, a modo de polígonos bodegueros, de las que el ejemplo más destacado y en buena parte desaparecido se encuentra en el barrio de Madre de Dios.



Casco histórico de Jerez. **Cinturón de inmuebles compuesto por bodegas (naranja) y patios de vecinos (verde)**

De esta forma se creó un anillo en torno a la ciudad del siglo XIX con enormes espacios utilizados por instalaciones bodegueras, junto a los que aparecen fundamentalmente patios de vecinos, albergue ocupado, como ya se dijo en su lugar, sobre todo por los trabajadores de estas industrias. Este anillo, ha supuesto una barrera importante entre la ciudad histórica y las zonas de expansión de la segunda mitad del siglo XX y ha hecho muy difícil la relación centro-periferia debido a los enormes espacios no habitados

Contabilizamos un total de 281 parcelas ocupadas en la actualidad por industrias bodegueras, de las cuales 265 se localizan en el casco histórico. En algunos casos se trata de complejos bodegueros que llegan a conformar verdaderas ciudades en miniatura, con espacios diferenciados destinados a distintos usos -bodegas propiamente dichas, oficinas, tonelerías, etc- y comunicados entre sí a través de calles interiores. Como máximos exponentes de estos conjuntos señalamos González Byass con 72.529 m<sup>2</sup> y Domecq con 58.262 m<sup>2</sup>, lo cual supone a modo de comparación, mayor extensión en cada uno de los ejemplos citados que todas las casas unifamiliares populares juntas.

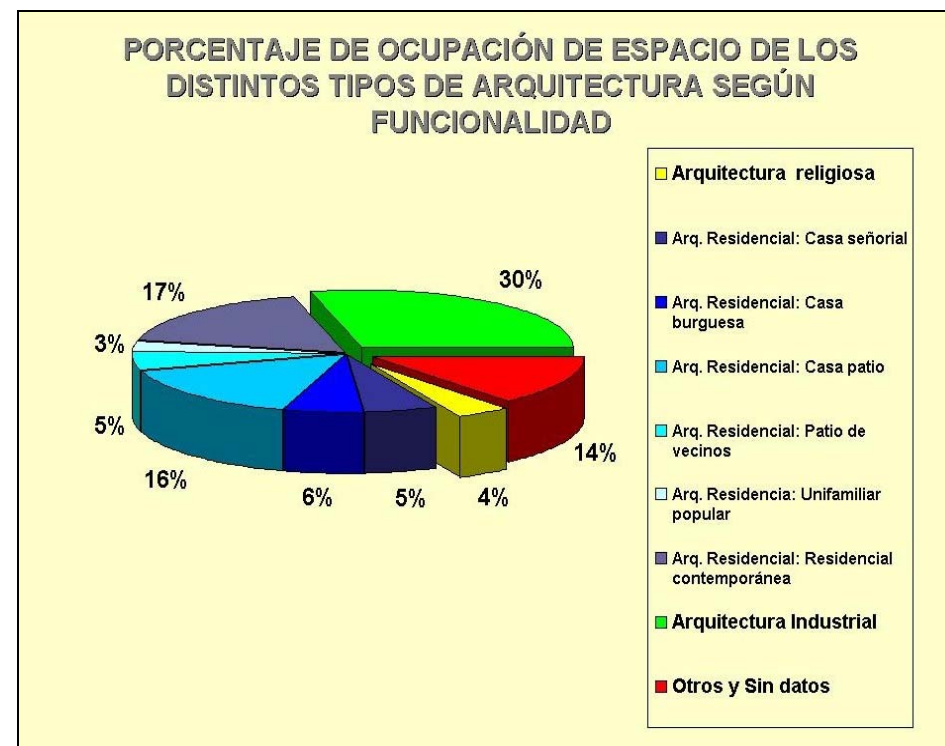
## - OTROS EDIFICIOS INDUSTRIALES

Relacionados asimismo con actividades agroindustriales y correspondientes a la Edad Moderna registramos varias edificaciones. En el interior del casco histórico y en concreto en la calle Bodegas, enmascarada entre el caserío, existe la torre de contrapeso de un molino de aceite. Se trata del único testigo que permanece del antiguo convento de la Veracruz y uno de los pocos ejemplares de almazaras – junto con el molino del Alcázar y el del convento de la Merced- subsistentes en el interior de la ciudad. (GONZÁLEZ, 2001). Asimismo en el extrarradio se localiza junto al puente de la Cartuja del mismo periodo, un interesante molino harinero del siglo XVI que fue propiedad del cabildo.

La gran producción de vinos trajo como consecuencia la creación de empresas auxiliares necesarias para satisfacer la demanda de la industria bodeguera. Entre ellas destaca la fábrica de botellas, fundada a fines del siglo XIX en sustitución de la que existió en la actual barriada de la Constancia .

También en el siglo XIX y como consecuencia de la pérdida de las colonias y la necesidad de explotación de la remolacha para la obtención de azúcar, se levanta en 1899 el edificio de la Azucarera Jerezana en El Portal.

Por último, la necesidad de adaptación a los nuevos avances tecnológicos trae asimismo como consecuencia la construcción de diversos edificios de arquitectura industrial entre los que se conservan restos de las estructuras antigua fábrica de gas del último cuarto del siglo XIX y la chimenea de la conocida en la ciudad como “fábrica de la Luz”, antigua Compañía Eléctrica Jerezana fundada en 1892 en el casco histórico y recientemente integrada en una nueva plaza pública



Cerramos el capítulo referente al tipo de arquitectura según funcionalidad con un gráfico en el que se compara la extensión que ocupan los diferentes grupos arquitectónicos.

En este gráfico no aparece la arquitectura militar, ya que exceptuando la parcela correspondiente al Alcázar y alguna otra de carácter puntual, la cerca defensiva de la ciudad, tal y como se expuso en su apartado, fue de manera progresiva incorporada al caserío, por lo que resulta imposible su registro de manera individualizada.

El total de metros cuadrados computados para todas las unidades parcelarias del Conjunto Histórico de Jerez es de 1.602.839 m2. De este total:

El 4,16%, es decir 66.676 m2 corresponden a arquitectura religiosa. Este tamaño obviamente no tiene nada que ver con el que poseyó en época previa a los procesos desamortizadores del siglo XIX, pero aún así es superior al total de casas unifamiliares populares y casi igual al conjunto de patios de vecinos.

La arquitectura residencial con sus distintos subtipos ocupa algo más de la mitad del espacio del conjunto histórico, con un 53,05%. No obstante, de este porcentaje, sólo el 35,63% corresponde en la actualidad a arquitectura residencial histórica, mientras que el 17,42% restante, equivalente a 279.277m2, está ocupado por edificaciones de nueva planta.

Casi el 30% del espacio lo absorbe la arquitectura industrial, que en el caso de nuestra ciudad y como una de las señas de identidad mas emblemática y reconocida, equivale casi en su totalidad a la arquitectura bodeguera.

Por último, el 13,79% corresponde al grupo que hemos denominado otros, en el que se incluyen los inmuebles de uso público, tanto históricos, como contemporáneos, así como aquellas parcelas sobre las que no se posee información.

## 5.4 ANÁLISIS SOCIO-ECONÓMICO

### Estructura demográfica

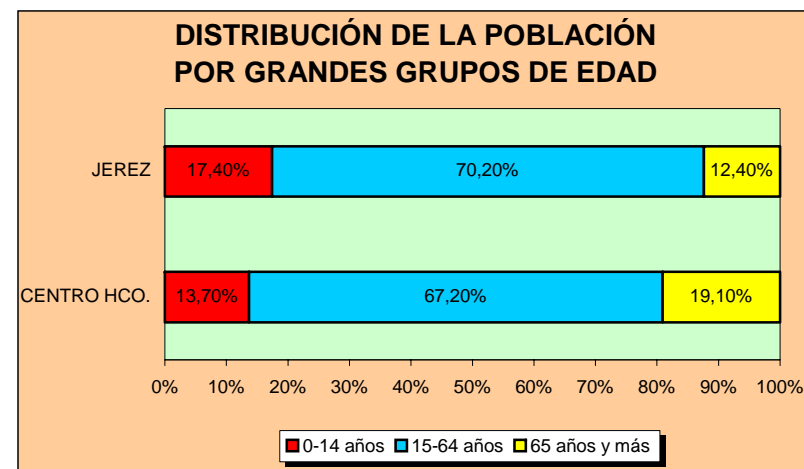
La población residente en el Centro Histórico (CH) de la ciudad de Jerez de la Frontera asciende a 19.520 personas, según el corte efectuado sobre el Padrón de Habitantes a 1 de julio de 2004. En esta fecha estaban domiciliados en Jerez un total de 195.789 personas, por tanto los residentes en el área que conforma el Centro Histórico, representan el 10 % del total poblacional de Jerez.

En cuanto a su distribución por sexo, 9.068 son hombres por 10.452 mujeres, representando, respectivamente, el 46,5 % y 53,5 % de toda la población. Estos datos muestran una mayor presencia femenina en esta área en relación con toda la ciudad de Jerez, donde los porcentajes entre los hombres y las mujeres presentan una menor diferencia: 48,8 % - hombres – y 51,2 % - mujeres-. Esta tendencia se ve contrastada con el índice de masculinidad (que representa la razón de varones entre mujeres en una determinada población), que es de 86,7; es decir, existe una relación de 87 hombres por cada 100 mujeres, cuando en toda la ciudad esta cifra es de 95 hombres por cada 100 mujeres. En términos absolutos, la población femenina es mayoritaria en

todos los grupos de edades, salvo de 5 a 9 años, de 15 a 24 y de 45 a 49, en los que los hombres predominan.

Por edades, los grupos más numerosos son los de 30 a 34 años, que representan el 9,13 % de toda la población del Centro Histórico, seguido de los de 35 a 39 y de 25 a 29 años, con el 8,72 % y el 8,35 %, respectivamente. Cifras muy similares a las de toda la población de la ciudad de Jerez, y que traen como causa el fenómeno conocido como “baby boom”, que apareció en España en la década de los sesenta y que se extendió a los primeros años de los setenta, pero que en Jerez se dilató hasta el inicio de los años ochenta.

La distribución por grandes grupos de edad nos muestra que cuenta con un 13,7 % de población menor de 15 años y un porcentaje mayor, 19,1 %, de población mayor de 65 años. La comparación de estos datos con los de la totalidad de Jerez revela unas características de una población en el Centro Histórico más envejecida y con menor proporción de población joven.



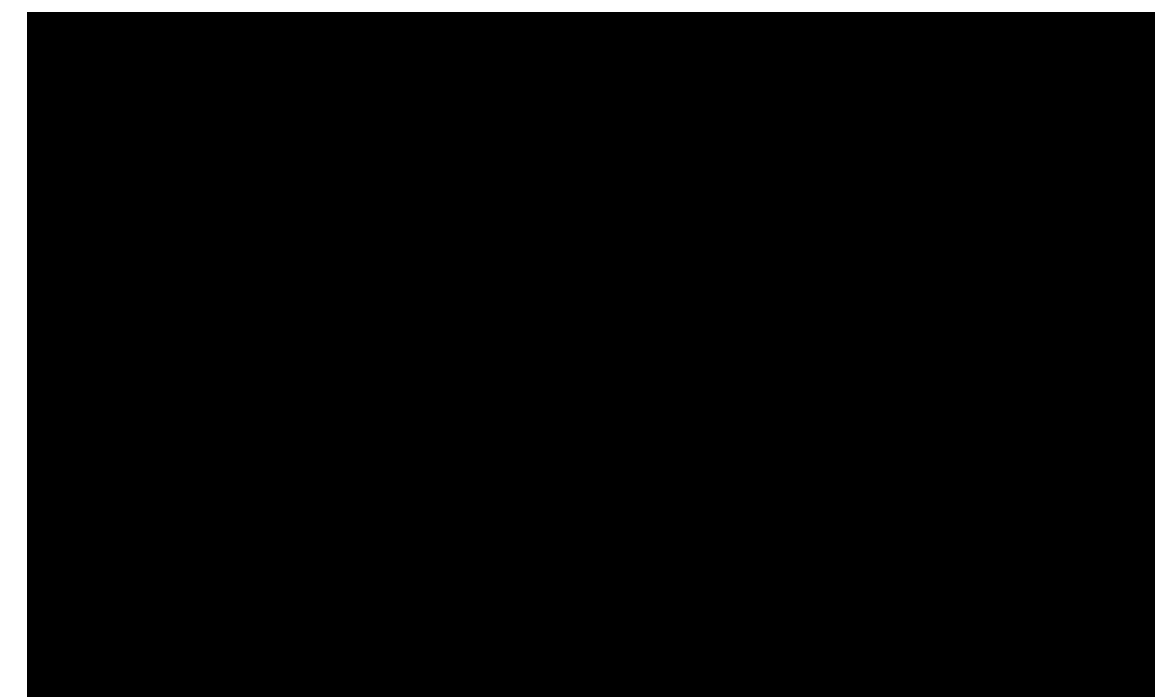
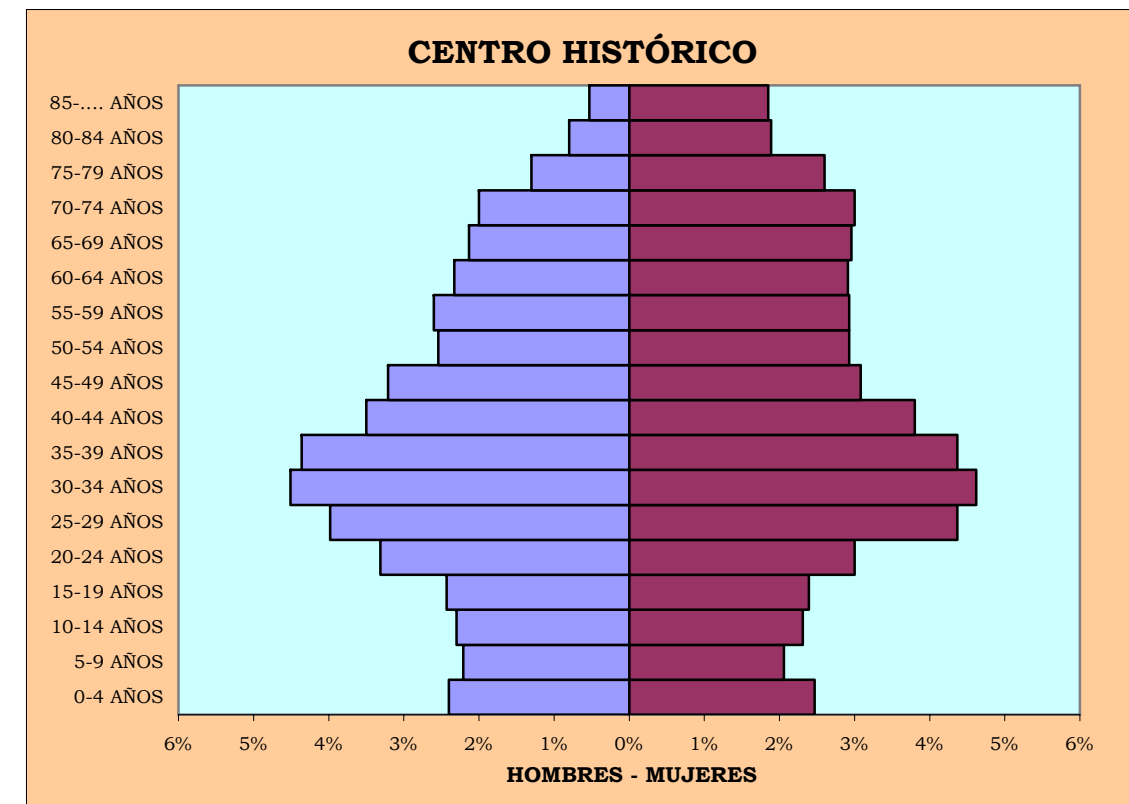
Dentro de la población mayor, merece especial atención y consideración los de edad más avanzada, lo que se ha denominado el grupo de los mayores entre los mayores, personas de 85 y más años, que han ido tomando un protagonismo creciente debido a que en la actualidad cada vez más personas ingresan en este grupo, ascendiendo a 558 personas, que representan el 2,38 % de toda la población del Centro Histórico. En Jerez este segmento de población supone el 1,11 %. Y los mayores de 85 años de esta área suponen una cuarta parte de todos los habitantes de Jerez de este tramo de edad.

Esta tendencia de población envejecida en el Centro Histórico se corrobora con el dato de la edad media, que es de 41,7 años; mientras en Jerez es de 37,6.

La visión más nítida de la estructura de edad se encuentra en la pirámide de población que muestra la distribución por edades de los efectivos de hombres y mujeres. Comparando las pirámides de la ciudad de Jerez y del Centro Histórico, observamos que porcentualmente hay mayoría de personas en el Centro Histórico en los grupos de edad de 30 a 39 años y de 55 años en adelante. La pirámide de población del Centro Histórico reúne las características de una población vieja, entendiéndose por ésta una población con estructura casi estacionaria, con

porcentajes de población menor de 15 años, inferiores al 25 % (13,7%), mientras que aproximadamente más del 15 % de la población es mayor de 65 años (19,1 %).

A continuación, se exponen gráficamente las pirámides de población de la ciudad de Jerez y del área de Centro Histórico.



Profundizando los datos de sexo y edad a nivel de los diferentes barrios que conforman el Centro Histórico, contemplamos que los barrios con más población joven son San Mateo, Residencial Cristina-Guadalete, San Pedro-San Andrés y La Albarizuela. Mientras los que tienen menor porcentaje de población de menos de 15 años son la Barriada de La Alegría, San Miguel, la zona de Correos, Madre de Dios-Mundo Nuevo y el entorno de Las Angustias.

La población más envejecida nos la encontramos en la zona de San Marcos-Francos, Angustias, La Alegría, Correos y Madre de Dios-Mundo Nuevo. En cambio, los barrios donde la población mayor de 65 años presenta los porcentajes más reducidos son San Mateo, Compañía-Reparadoras y Residencial Cristina-Guadalete.

Es decir, los barrios más jóvenes y menos envejecidos son San Mateo y Residencial Cristina-Guadalete y los más envejecidos y menos jóvenes son La Alegría, Angustias, Correos y Madre de Dios-Mundo Nuevo.

A nivel de sexo, y tomando como parámetro el índice de masculinidad, que es la relación entre el número de hombres y el número de mujeres, y que para el Centro Histórico es de 86,7 – hay 87 hombres por cada 100 mujeres -, los barrios con mayor proporción de mujeres que de hombres son San Marcos-Francos y Benavente-Belén, con 76 y 81 hombres por cada cien mujeres, respectivamente, mientras en San Mateo y Cruz Vieja, la presencia de ambos sexos es casi igualitaria.

Algunos indicadores demográficos de aceptación general permiten resaltar características importantes de las transformaciones que se van produciendo en la estructura de la población del Centro Histórico.

| INDICADORES DEMOGRÁFICOS                         |                  |       |
|--|------------------|-------|
|  | CENTRO HISTÓRICO | JEREZ |
| Índice de envejecimiento                         | 139              | 75,8  |
| Índice de dependencia total                      | 48,9             | 41,5  |
| Índice de dependencia de ancianos                | 28,4             | 17,9  |
| Índice de dependencia de jóvenes                 | 20,4             | 23,6  |
| Índice de estructura de la población activa      | 80               | 74,7  |
| Índice de reemplazamiento de la población activa | 108              | 70,0  |
| Índice de dependencia potencial                  | 3,5              | 5,6   |

Fuente: INE. Censos de Población / Ayto. de Jerez. Padrón

El índice de envejecimiento, número de personas mayores por cada cien personas jóvenes, indica que mientras en Jerez existen 76 personas mayores (65 años o más) por cada cien jóvenes (menores de 15) son 139 en el Centro Histórico.

Poniendo en relación las personas dependientes por razón de edad (jóvenes más mayores) y las de edades activas intermedias, cuya actividad se supone debe contribuir al mantenimiento de aquellos, se define el índice de dependencia. Según este indicador la población jerezana poseía 41 personas dependientes por cada cien potencialmente activas, por 49 personas en el área de Centro Histórico. Este indicador se desdobra en otros dos: el de dependencia de jóvenes, que si en Jerez es de 24 por cada 100 personas potencialmente activas, en CH sólo es de 20 personas y el de dependencia de ancianos, que en Jerez es 18 mayores por cada cien potencialmente activos, en CH alcanza la cifra de 28 mayores.

Como grado de envejecimiento de la población activa se suele utilizar el índice de estructura de la población activa que se obtiene dividiendo el número de personas de las 25 generaciones activas más viejas (40-64 años) entre las más jóvenes (15-39). Este indicador muestra que en

CH existen 80 personas de las generaciones más viejas por cada 100 de las más jóvenes, por la cifra de 75 en la ciudad de Jerez

También en relación con la población activa se puede contemplar el número de efectivos que a corto plazo van a abandonar la población potencialmente activa y los que acaban de incorporarse a la misma. De esta forma el índice de reemplazamiento de la población activa (indicador coyuntural) se obtiene como cociente entre los efectivos del grupo de edad de 60-64 años y los de 15-19. Este indicador, muestra que si son 70 los jerezanos, de las últimas generaciones mayores-salientes, existentes por cada cien de las que están en las cinco primera-entrantes, en CH esta cifra se eleva hasta los 108 personas; lo que quiere decir que abandonan más de los que se incorporan a la población activa.

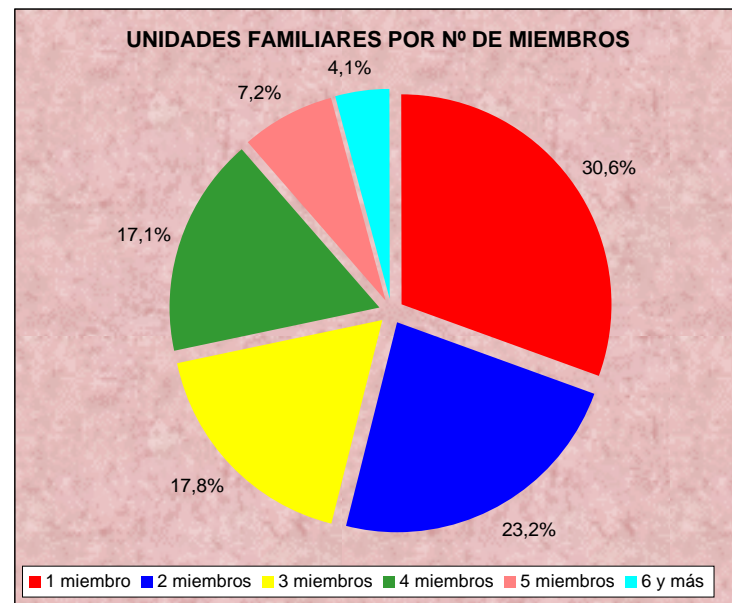
Es interesante considerar en una población el número de personas en edad laboral (potencialmente activas) que existen por cada mayor. Las personas mayores serán los perceptores de sistema de pensiones y otras prestaciones que deben ser sufragados con las aportaciones del colectivo en edad de actividad laboral. El cociente entre el número de personas potencialmente activa y el de edades de 65 años y más, índice de dependencia potencial, indica que en Jerez existían cerca de 6 personas potencialmente activas por cada mayor, mientras en CH tan sólo alcanza un poco más de 3 personas.

### Estructura familiar

Las unidades familiares residentes en el conjunto de Centro Histórico ascienden a 7.178, que representan el 10,9 % de todas las existentes en la ciudad de Jerez; casi un punto porcentual más que la proporción de población, que es del 10 % del total de Jerez.

El 88,7 % de la población del CH vive en unidades familiares de cuatro o menos miembros – dato muy similar al de la ciudad de Jerez, que es de 86,4 % -, siendo la unidad familiar preponderante la formada por un solo miembro, con un 30,6 % de todas. Le sigue la de dos miembros con el 23,2 %. Y con porcentajes muy parecidos, nos encontramos las de 3 y 4 miembros, que representan el 17,8 y el 17,1 %, respectivamente. Frente a esto, el peso de la familia compuesta por 5 miembros supone el 7,2 % y las de 6 y más miembros alcanzan el 4,1 % del total de las familias.

Comparando estos datos con la ciudad de Jerez, lo que más llama la atención la gran cantidad de unidades familiares formada por un solo miembro que residen en CH; el 30,6 % por tan sólo el 19,4 % de Jerez. Además la formada por cuatro miembros, que es la predominante en toda la ciudad jerezana, con el 24,3 %, en CH, ocupa el cuarto lugar, con tan sólo el 17,1 %.



Disgregando estos parámetros por zonas dentro del CH, la unidad familiar de un solo miembro es la predominante en todos los barrios, excepto Residencial Cristina-Guadalete, que es la de cuatro y Madre de Dios-Mundo Nuevo, que es la de dos.

La relación de estos valores con los de sexo y edad expuestos con anterioridad nos da una imagen muy nítida de los barrios con menor tamaño de unidad familiar: población menor de 15 años con valores inferiores al 11 % (la media de CH es de 13,7%), población mayor de 65 años con valores superiores al 24 % (la media de CH es de 19,1%) y población mayor de 85 años en algunas zonas con índice superiores al 3 % (la media de CH es de 2,38 %); y si el índice de masculinidad es en CH de 87, en estas zonas casi se aproxima. Son las zonas de La Alegría, San Miguel, y el entorno de Correos las que presentan las unidades familiares con menos miembros, población envejecida y predominio del sexo femenino.

Como índice sintético, el tamaño familiar medio es de 2,63 miembros; valor inferior al de la ciudad de Jerez, que es de 2,98 miembros. Analizando por zonas de CH, este valor no se alcanza en La Albarizueta, Porvenir, La Plazuela, Cruz Vieja, Angustias, La Alegría, San Miguel, Corredera, Correos y Santiago, siendo la Barriada de La Alegría y la zona de la plaza del Carbón-San Agustín la que presenta el índice más bajo de todo Jerez, con tan sólo un tamaño de 2,37 miembros.

#### Población inmigrante

En cuanto a la distribución demográfica de la población inmigrante - incluido los extranjeros - durante el periodo 2000-04 en la ciudad de Jerez, nos muestra que a la zona de Centro Histórico se han ido a vivir el 14 % de los inmigrantes, cuando en dicha área vive el 10 % de toda la población de la ciudad.

Y si sólo nos referimos a los datos de la población inmigrante exclusivamente extranjera, se observa que el 30 % de la misma se ha domiciliado en el Centro Histórico, estando concentrado el mayor número de extranjeros en el barrio de San Miguel, Arroyo-San Dionisio, San Pedro y La Albarizueta. La proporción de los inmigrantes extranjeros en relación con el total de inmigrantes en estos años (2000-04), nos revela que es en La Albarizueta donde se domicilian el mayor

porcentaje de extranjeros, alcanzando una cifra del 40 % de todos los inmigrantes. A continuación estaría el entorno del barrio de San Miguel y de Correos.

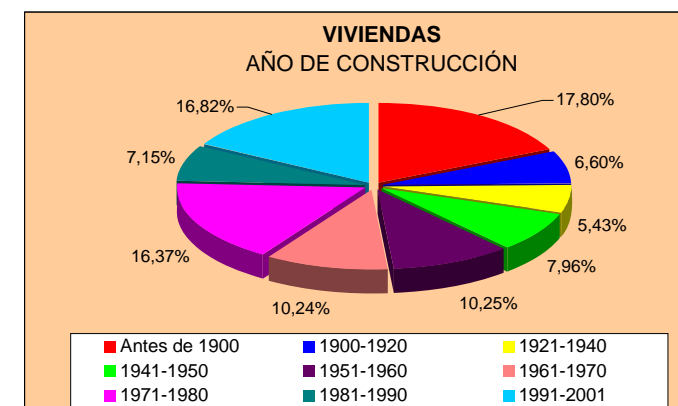
#### Nivel educativo

El nivel de estudios de la población mayor de 16 años – según el Censo de Población realizado por el INE en el año 2001 – que reside en el área del Centro Histórico es más cualificado que el que tiene el conjunto de la población jerezana. Así, con estudios universitarios hay un 33 %, por tan sólo el 11, 4 % de todos los habitantes de Jerez. Y los datos de analfabetismo y de sin estudios, no alcanzan en CH la cifra del 6 %, cuando en la ciudad se acerca al 20 %.

#### Vivienda

Con los datos del Censo 2001 realizado por el INE y en base a las secciones censales que configuran el núcleo principal de la ciudad de Jerez, y con los de viviendas vacías de Jerez, que es del 15,22 %, se observa que en el Centro Histórico el porcentaje de viviendas vacías alcanza la cifra del 21 %. Destaca la zona de Arroyo-Benavente, con más del 35 % de las viviendas vacías; San Marcos-Francos con el 33,8 % y moviéndose en el intervalo del 25 al 30 % están San Mateo, San Dionisio-Catedral, Cruz Vieja, Corredera, Correos y Porvera-Cristina. En cambio, la Barriada la Alegría, la zona de Porvenir y de la Ermita de San Telmo-La Yedra presentan porcentajes de viviendas vacías inferiores al 5 %.

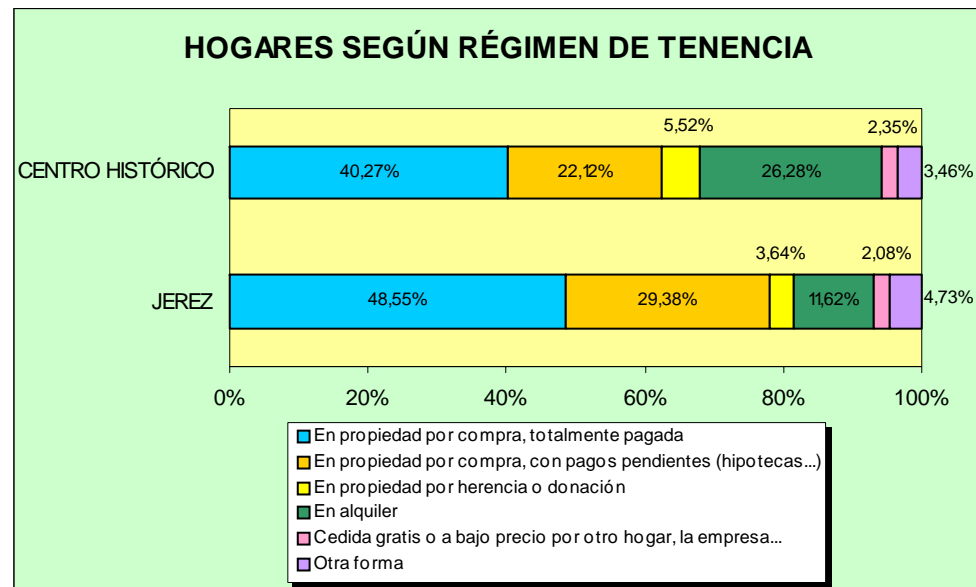
Los datos de los años de construcción de las viviendas en el Centro Histórico nos revela que un 18 % de las mismas tienen más de un siglo de antigüedad y que el 38 % de ellas superan los 50 años de antigüedad. Y la década de los setenta y de los noventa vivieron un gran incremento en la construcción de viviendas, con porcentajes en torno al 17 %.



Por barrios, las viviendas de antes de 1900 superan el 40 %, en San Mateo, San Marcos-Francos, Belén-Benavente y en la zona de las Angustias – donde alcanza el 60 % -. La zona de Compañía-Reparadoras, aún estando en intramuros, presenta en la década de los noventa un 36,2 % de todas las viviendas construidas.

El régimen de tenencia de las viviendas del CH difiere en dos puntos fundamentales: el alquiler está presente en la cuarta parte de los hogares del CH, por tan sólo el 11,6 % de Jerez y el 78 % de los jerezanos son propietarios por compra de sus viviendas (totalmente pagada o con pagos pendientes), mientras en el CH esa cifra sólo alcanza el 62,4 %.





Un dato muy relevante a la hora de la movilidad y circulación por el centro histórico es la disponibilidad de vehículos de los hogares que conforman el CH, y este es inferior al que se da en la ciudad, ya que mientras en CH el 61,6 % de los hogares disponen de vehículos, en el conjunto de la ciudad se eleva hasta el 71,5 %. A sensu contrario, el 38,4 % de los hogares que conforman el CH no tiene vehículo.

## 6. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y LA CATALOGACIÓN

### 6.1 ORDENACIÓN PROPUESTA

La zona 1 “Conjunto Histórico-Artístico” es un fragmento urbano que en razón a su devenir histórico se encuentra enormemente consolidado. Esto trae como consecuencia que los cambios a que puede verse sometido son escasos y lentos a lo largo del tiempo.

Buena parte de las zonas que requerían intervenciones importantes, en virtud de la reestructuración bodeguera llevada a cabo en los años noventa, fueron ordenadas satisfactoriamente por el Plan General de 1995. Como hemos visto anteriormente se delimitaron y ordenaron pormenorizadamente una serie de Unidades de Ejecución que han seguido un proceso diverso.

Así, las Unidades de Ejecución 1.A.4 “Caracuel”, 1.A.16 “Atalaya”, 1.A.22 “Divina Pastora” y 1.A.24 “Descalzos” se encuentran totalmente desarrolladas y edificadas, por lo que desaparecen como tales y pasan a formar parte de la trama urbana consolidada. Habría que incluir en este caso el polígono desarrollado y ejecutado de la Unidad de Ejecución 1.A. 17 “Pizarro”.

### ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

Por otra parte, las Unidades de Ejecución 1.A.18 “Merced”, 1.A.20 “Ronda del Caracol”, 1.A.21 “Cordobeses” y 1.A.25 “Hospicio” (proveniente de una modificación puntual del PGMO) tienen redactado el planeamiento de desarrollo y realizado el reparto de cargas y beneficios. La mitad de ellas se encuentran en un avanzado proceso de edificación en los solares resultantes.

Estas Unidades de Ejecución son tratadas en el nuevo Plan General como Áreas de Planeamiento Incorporado, respetándose su ordenación y parámetros urbanísticos aprobados en su día. Su descripción y estado de desarrollo es el siguiente:

- “La Merced”-1.A.18.

Se sitúa en la manzana definida por las calles Cantarería, Armas de Santiago, Cristal y Merced. La ordenación tiene por objetivos fundamentales recuperar para el uso público el valioso jardín existente en el interior de la manzana así como las interesantes edificaciones industriales (bodega, molino y noria) que conforman las fachadas a las calles Merced y Cantarería.

La propuesta se contempla con un volumen edificatorio de nueva planta hacia la calle Armas de Santiago, así como una rectificación del final de la alineación de dicha calle que pretende completar un digno espacio público.

Tiene aprobado el Estudio de Detalle. En el presente documento se recupera la alineación exterior original que había sido reajustada por el Estudio de Detalle.

- “Ronda del caracol”-1.A.20

Ocupa el borde de la Ronda del Caracol y se delimita por las traseras con calles Cordobeses, San Mateo y Valderramas. La ordenación establece un jardín lineal de borde del Conjunto Histórico, que en este caso coincide con el del recinto intramuros.

Los volúmenes edificados que se proponen actúan como “telón de fondo” de este espacio libre, ajustándose a las medianeras actuales y produciendo una secuencia de escalón longitudinal de subida por la Ronda del Caracol hacia la calle Muro. La propuesta conserva la traza de las actuales c/ Almendrillo y Nube, la primera rodada y la segunda peatonal.

Se encuentra en avanzado proceso de edificación de solares.

- “Cordobeses”-1.A.21

Se sitúa en la manzana definida por las calle Muro y Cordobeses. Es una pequeña intervención que propone respetar el tortuoso trazado de las alineaciones exteriores introduciendo un nuevo pasaje peatonal que ponga en valor las fachadas, hoy ocupadas, de una pequeña bodega a conservar y que introduce un espacio libre de interior de manzana.

Se encuentra en tramitación el Proyecto de Urbanización.

- “Hospicio”-1.A.25

La intervención se estructura en varios sectores diferentes. De una parte se propone rematar la manzana hacia la calle Pozo Olivar con una intervención en “manzana cerrada, creándose un espacio público en su interior con alturas de la edificación que responden a las existentes en el entorno inmediato: una, dos, tres y cuatro plantas, con ático en la medianera con el nuevo bloque de la Unidad de Ejecución 1.A.22 “Divina Pastora”. Hacia la calle Pozo Olivar esta manzana limita su altura máxima a tres plantas.

En la esquina Pozo del Olivar con Divina Pastora se proponen dos edificios de VI plantas de altura que sirven de transición entre la manzana de Residencial Divina Pastora y el límite del Centro Histórico con el arranque de la Avenida Duque de Abrantes.

La bodega tipo “catedral” antes mencionada se convierte en un espacio de uso no residencial, transformándose la crujía de fachada a calle Divina Pastora en soportal abierto, para mejorar la circulación peatonal por esta calle que hoy sólo dispone de una estrecha acera.

Se encuentra en proceso de edificación de solares.

- “Ciudad del Flamenco”-1.A.26

Se trata de formar una gran manzana de equipamiento público aglutinando las tres existentes dentro de su delimitación, dos de las cuales eran residenciales. Se pretende recuperar el elemento simbólico que significó el convento de Belén hasta su transformación en cárcel en la primera mitad del siglo XIX.

El objetivo último es la regeneración funcional y social de la zona más degradada del Centro Histórico de nuestra ciudad.

Se encuentra actualmente en ejecución.

#### ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- ARI-A01 - Judería

Pretende la recuperación como público de un vacío interior de manzana, resolviendo la comunicación entre las calles Judería y Larga. Se propone una edificación de nueva planta a adosar a la medianería existente para cualificar y formalizar el espacio libre, cubriendo las medianerías existentes, y abrir el espacio en su totalidad a la calle Judería que hoy presenta el aspecto de callejón sin salida. En el subsuelo se ejecutará un aparcamiento subterráneo de carácter privado.

- ARI-A02 - Arroyo

Esta actuación pretende unificar las intervenciones sobre la antigua Unidad de Ejecución 1.A.9 y los solares edificables hacia la plaza de la Encarnación. La titularidad de estos terrenos es mayoritariamente de la empresa González Byass.

Se pretende completar la manzana residencial en la Calzada del Arroyo y resolver los bordes de la bodega González Byass hacia esta misma calle y a la plaza de la Encarnación con una edificación de usos complementarios al bodeguero. En la Calzada del Arroyo se crea un nuevo espacio libre público con un vial perimetral que deberá resolver el acceso de autobuses turísticos a la bodega. Bajo el espacio libre se creará un aparcamiento subterráneo si las condiciones técnicas lo permiten.

#### 6.2 CATALOGACIÓN PROPUESTA

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

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

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

De esta forma se contemplan cuatro niveles de protección:

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

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). En cualquier caso, 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.

Nivel 1. Interés Específico.

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 encuentran incluidos 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.

## Nivel 2. Interés Genérico.

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. o elementos con inscripción específica en el CGPHA.

## Nivel 3. Conservación Arquitectónica.

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

Para la redacción del catálogo, donde se asigna el grado de protección individualizado a cada finca, se han utilizado todos los trabajos desarrollados con anterioridad que hacían aportaciones significativas en la materia: Documento de definición del Conjunto Histórico de Jerez de la Frontera, Planes Estratégicos, Plan General Municipal de Ordenación de 1995, Propuesta Urban II, Plan Especial de Reforma Interior "Belén-Benavente", Agenda 21 Local, etc... Así mismo se ha realizado un completo trabajo de campo para detectar e investigar aspectos no tenidos en cuenta en esos trabajos.

Es importante señalar que se ha aprovechado la labor y los trabajos realizados durante los últimos años por la Oficina Municipal de Rehabilitación del Centro Histórico y, sobre todo, se recogen los análisis y aportaciones realizadas por la Carta Arqueológica de Jerez, que ha supuesto un estudio exhaustivo de todo el ámbito urbano desde el punto de vista tanto histórico como patrimonial y arqueológico.

La conservación del Centro Histórico debe ser una operación destinada a revitalizar no sólo inmuebles, sino primordialmente la calidad de vida de la sociedad que los habita, aplicando su capacidad creativa y equilibrando su tecnología tradicional con la contemporánea.

En definitiva debemos concluir que la única manera de conservar nuestro Centro Histórico es procediendo a su rehabilitación entendida en sentido amplio, pues una conservación "estricta" de lo existente está condenada al fracaso y conducirá a la muerte del centro por "inanición".

## Nivel 4. Conservación Cautelar.

El Nivel 4, Conservación Cautelar, es el asignado a aquellas edificaciones tradicionales o históricas, integradas en la trama del Conjunto Histórico, que no han podido ser visitadas en su interior y pese a su antigüedad 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.

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.

