

**PLAN ESPECIAL PARA LA  
MEJORA, CONSERVACION Y  
REHABILITACION DE ZONAS  
DEGRADADAS Y DE EDIFICACIONES  
EN LA CIUDAD CONSOLIDADA.**



**INDICE**

I.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 1- OBJETO
- 2- JUSTIFICACIÓN
- 3- JUSTIFICACION DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO
- 4- CONTENIDO DOCUMENTAL
- 5- LEGISLACIÓN Y BIBLIOGRAFÍA

2.- ANÁLISIS Y DIAGNOSTICO

3.- PROPUESTA DE INTERVENCION

4.-PLANO



## I.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

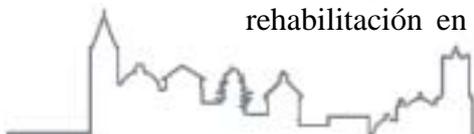
### 1.- Objeto del Plan Especial

El presente Plan Especial tiene por objeto la determinación pormenorizada de las actuaciones públicas a ejecutar para la mejora, conservación, y rehabilitación de zonas degradadas y de edificaciones de la ciudad consolidada, a fin de dar cumplimiento a las determinaciones contempladas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), respecto de los destinos de los ingresos y recursos de los patrimonios públicos del suelo.

### 2.- Justificación

La LOUA, regula, en uso de las competencias autonómicas en materia de urbanismo, los patrimonios públicos del suelo, ampliándolos y flexibilizándolos no solo en cuanto a los sujetos que deben constituirlos, sino en lo que se refiere a su composición, finalidades y destino. Sin embargo, si bien se mejoran y concretan algunos puntos respecto a la anterior regulación, el uso de conceptos jurídicos indeterminados da lugar, al igual que sucedía con la regulación anterior, a distintas interpretaciones surgiendo incluso algunas voces de alarma sobre el futuro de los patrimonios públicos del suelo. Por ello, en cuanto no se produzca el necesario desarrollo reglamentario y exista una debida referencia jurisprudencial, se hace imprescindible la lectura de la Exposición de Motivos para entender lo que la Ley ha querido plasmar en su articulado.

Así, la Exposición de Motivos señala que “la atención a la ciudad histórica es tarea ya tradicional en nuestra práctica urbanística, dando primacía a criterios de conservación y rehabilitación, pero ahora es necesario poner el acento además, en la recuperación de la ciudad histórica como espacio social, como espacio económico y como espacio vivido. Por otra parte, muchos de nuestros ensanches, barriadas y periferias han crecido sin las condiciones de calidad, equipamientos y servicios que hoy demanda nuestra sociedad; por ello se hace necesario contar con instrumentos urbanísticos que faciliten la reurbanización y el reequipamiento de la ciudad existente. Con este objetivo, la Ley amplía los destinos posibles de los patrimonios públicos del suelo, regula con mayor rigor los deberes de edificación, conservación y rehabilitación en el conjunto de la ciudad y establece medidas tendentes al



equilibrio de dotaciones cuando se prevean cambios de uso significativos en dicho sectores urbanos”.

El objetivo de la Ley al ampliar los destinos de los patrimonios públicos del suelo se muestra claramente de forma coherente con lo que se viene en llamar el urbanismo del siglo XXI que debe atender a la conservación, y rehabilitación de la ciudad existente, frente a la demanda de suelo para urbanizar que caracterizaba el urbanismo del siglo XX.

En este sentido continúa la LOUA señalando que “se legisla sobre los patrimonios públicos del suelo a fin de que las Administraciones autonómica y municipal puedan dotarse de recursos para la actuación urbanística en su sentido más amplio, pero manteniendo la prioridad de su destino a viviendas protegidas”, se amplían los posibles destinos de este patrimonio para que, junto a su primigenia función de poner en el mercado suelo para vivienda con algún régimen de protección y otros usos de interés público, puedan contribuir globalmente a dotar a las Administraciones Públicas de recursos para la actuación pública urbanística, debiendo ser destacado su papel en el mejora de la ciudad en su sentido más amplio”.

Por tanto, es clara la voluntad de la Ley de ampliar la institución y conectarla con la rehabilitación de la ciudad existente y no sólo la ciudad histórica, como objetivo prioritario de la Ley, además de respetar el destino prioritario de los patrimonios para la construcción de viviendas protegidas. Se da así rango de ley, a lo que hasta ahora no habían sido más intentos de algunos ayuntamientos a través de la interpretación sociológica corregidos en vía jurisdiccional.

Nuestra Ley autonómica respeta así la prioridad del destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos, entendiendo por tales tanto terrenos como ingresos, para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, al que deben añadirse los destinos a otros usos de interés social, concepto jurídico indeterminado que deberá interpretarse a la luz de las finalidades que la ley impone y de la anterior jurisprudencia.

La Ley configura el Patrimonio Municipal del Suelo de las entidades locales de Andalucía como un instrumento de intervención en el mercado inmobiliario con la finalidad de crear reservas de suelo para actuaciones públicas, facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento, conseguir una intervención pública en el mercado del suelo, de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios y garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

El Patrimonio Municipal del Suelo se integra en un patrimonio independiente separado a todos los efectos del restante patrimonio de la Administración titular y de los ingresos, así como los recursos derivados de la



propia gestión del Patrimonio Municipal del Suelo, pueden ser destinados, entre otras finalidades, a la ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, previstas en el planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones de la ciudad consolidada.

Tal destino de los ingresos, así como de los recursos derivados de la propia gestión del Patrimonio Público del Suelo, aparece contemplado en la letra d) del artículo 75.2 de la LOUA que literalmente establece:

*“2. Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán a :*

*d) La ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, previstas en el planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada.*

*El Plan General de Ordenación Urbanística precisará el porcentaje máximo de los ingresos que puedan aplicarse a estos destinos, que en ningún caso será superior al veinticinco por ciento del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos del correspondiente patrimonio público del suelo.”*

Por ello, sin perjuicio de dar cumplimiento al resto del destino de los ingresos y recursos derivados de la gestión de los patrimonios públicos de suelo que se prevén en los apartados a) b) y c) del artículo 75.2 de la LOUA, el referido apartado d del mencionado artículo prevé que tales ingresos y recursos se puedan destinar a la ejecución de actuaciones públicas o al fomento de actuaciones privadas para la mejora, conservación o rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones de la ciudad consolidada, exigiendo tanto en el caso de actuaciones públicas como en el fomento de las privadas, que se encuentren previstas en el planeamiento. Incluso se prevé en el artículo 197.2 del referido texto legal, que el destino de las sanciones se integre en el patrimonio público de suelo, destinándose especialmente a actuaciones, previstas en el planeamiento, en equipamientos y espacios libres dentro de la ciudad consolidada.

Ahora bien, para no descapitalizar en su totalidad los patrimonios públicos de suelo, la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, fijó el veinticinco por ciento del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos del correspondiente patrimonio público del suelo como el porcentaje máximo de los ingresos que pueden aplicarse a tales actuaciones.

Se requiere que estén previstas en el correspondiente instrumento de planeamiento las referidas actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas que sean necesarias realizar para la mejora, conservación y

rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada.

La exigencia de que tal tipo de actuaciones esté prevista en un instrumento de planeamiento aparece refrendada por la nueva legislación estatal del suelo. Así, el texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en su artículo 39.1 permite destinar los bienes y recursos que integran los patrimonios públicos de suelo a otros usos de interés social de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística.

Tal exigencia de que estas actuaciones se encuentren previstas en el planeamiento es lógica además, dado que se debe vincular este destino con una de las finalidades necesarias de los patrimonios públicos de suelo cual es la de facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.

De ahí que para una adecuada gestión y una óptima utilización de los bienes que integran el Patrimonio Municipal del Suelo, resulta procedente la formulación del presente Plan Especial para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas y de edificaciones en la ciudad consolidada, al objeto de que en dicho instrumento de planeamiento se contengan y se detallen aquellas actuaciones urbanísticas que se prevean llevar a cabo en zonas degradadas del término municipal, así como aquellas intervenciones en las edificaciones de la ciudad consolidada.

Este instrumento de planeamiento especial contiene la determinación expresa de que el porcentaje máximo de los ingresos que puedan aplicarse a dichas actuaciones, será el veinticinco por ciento del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos del correspondiente Patrimonio Municipal del Suelo.

### **3.- Justificación del Instrumento de planeamiento**

La LOUA en su artículo 7 distingue entre instrumentos de planeamiento general, planes de desarrollo y catálogos, enumerando como planes de desarrollo los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

Concretamente, el artículo 14 del citado texto legal regula los Planes Especiales, en él se recoge el carácter tradicional de nuestro ordenamiento de constituir un conjunto heterogéneo de figuras dirigidas a la consecución de distintas finalidades, algunas de las cuales el mismo artículo enumera. Son planes con una característica de especificidad en cuanto a que no pretenden la regulación de todos los aspectos urbanísticos de la zona a que se refieren, sino que van dirigidos a aspectos concretos de la misma para la consecución de finalidades concretas, de manera que incluso en determinadas ocasiones se



admiten sin la previa existencia de planeamiento superior o para supuestos en que este planeamiento superior no contiene las determinaciones oportunas.

La jurisprudencia elaborada a raíz de anteriores legislaciones del suelo dice que los Planes Especiales “no son otra cosa que planes territoriales, con ámbito provincial, comarcal o municipal, de índole general o parcial, que en vez de atender a todos los extremos del ordenamiento se extienden a una materia concreta y esencial, y por ello de adecuación a iguales normas, requisitos y condiciones de todos los planes, y por ende, su naturaleza jurídica es la propia de todos los planes de ordenación que no queda desvirtuada por la especialidad, y distinguiéndose de ellos únicamente por su finalidad.” (Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de octubre de 1981).

En este sentido, la doctrina, como E. Porto Rey define los Planes Especiales, como “instrumentos urbanísticos para la ordenación pormenorizada de carácter no integral sino sectorial o temática, de una materia urbanística concreta y específica en desarrollo de Planes de Ordenación Territorial, Planes Generales o Intermunicipales, o en determinados supuestos en ausencia de ellos”.

Para dichos planes especiales, la LOUA recoge en su artículo 14.1 una relación abierta de las finalidades que puedan cumplir, en cuanto que termina en su apartado h) con la referencia a “ cualesquiera finalidades análogas”.

De entre las finalidades descritas en dicho artículo, debemos hacer referencia a las descritas en el apartado a) para “ establecer, desarrollar, definir y en su caso ejecutar o proteger infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos...” y en el apartado b) para “conservar, proteger y mejorar el medio urbano y, con carácter especial el patrimonio portador o expresivo de valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales”, constituyendo por tanto finalidad propia de un plan especial la de mejorar, conservar y rehabilitar el medio urbano en aquellas zonas degradadas así como la de ejecutar actuaciones de conservación y rehabilitación de edificaciones de la ciudad consolidada.

Es por tanto el presente Plan Especial la figura de planeamiento que debe prever las actuaciones públicas a ejecutar para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas y para la conservación y rehabilitación de edificaciones en la ciudad consolidada a las que se refiere el art. 75.2 de la LOUA.

Este plan igualmente precisa que el porcentaje máximo de los ingresos que pueden aplicarse a dichas actuaciones, será el veinticinco por ciento del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos del Patrimonio Municipal del Suelo.



En suma, la legislación aplicable a este planeamiento especial es la LOUA y lo que a ella no se oponga del Reglamento de Planeamiento. Por lo tanto, el presente Plan Especial se tramitará y aprobará conforme a la LOUA y con el contenido prescrito en dicho texto legal.

#### **4.- Contenido documental del Plan Especial**

Conforme al apartado 4 del artículo 14 de la LOUA, los Planes Especiales deben tener el contenido necesario y adecuado a su objeto y deberán redactarse con el mismo grado de desarrollo, en cuanto a documentación y determinaciones que los instrumentos de planeamiento que completen o modifiquen. Asimismo, cuando su finalidad sea la de establecer infraestructuras, servicios básicos, dotaciones o equipamientos generales, deberán valorar y justificar de manera expresa la incidencia de sus determinaciones con las que, con carácter vinculante, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales.

En este caso, dado que la finalidad del Plan es la de proceder a ejecutar actuaciones públicas para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas y de edificaciones en la ciudad consolidada a fin de dar cumplimiento a las nuevas previsiones de la LOUA en cuanto a los destinos de los patrimonios públicos del suelo, el contenido del plan incluye expresamente:

+ La descripción de las actuaciones públicas previstas de mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas

+La determinación de las actuaciones públicas de mejora, conservación y de rehabilitación a ejecutar en las edificaciones en la ciudad consolidada

El presente documento no requiere la incorporación de Ordenanzas, puesto que no se trata de un Plan Especial de Reforma Interior, ni de la ordenación de recintos y conjuntos históricos y artísticos, así como tampoco es necesario incorporar el detalle de los propietarios incluidos en el ámbito conforme a los datos registrales o catastrales, a fin de llamarlo al trámite de información pública, ya que solo se exige para los Planes Especiales de ordenación de áreas de reforma interior de ámbito reducido y específico (art.32.1.2ª de LOUA).

#### **5.- Legislación y bibliografía**

Para la redacción y elaboración del presente Plan Especial se ha tenido en cuenta lo previsto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, de



Planeamiento, el Plan Especial de Rehabilitación de Zonas degradadas de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Sevilla y el Plan Especial para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas y de edificaciones en la ciudad consolidada del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.

## **II.- ANALISIS Y DIAGNOSTICO**

Para el análisis y diagnóstico de las zonas degradadas se han tenido en cuenta un conjunto de criterios basados en los distintos niveles de deterioro detectados.

Se han considerado como elementos de análisis el estado general de los espacios públicos y su entorno así como el grado de conservación de las edificaciones, equipamientos y dotaciones.

Dada la variedad de las obras a realizar en cada una de las zonas degradadas, se ha optado por enumerar las diferentes barriadas y calles en las que se va a intervenir, sin bajar al detalle de cada una de las pequeñas inversiones, que pueden ir desde reponer el acerado hasta hacer vados para mejorar su accesibilidad.

La finalidad, por tanto, del presente planeamiento especial es establecer las actuaciones públicas previstas. Así, la ejecución de infraestructuras, servicios básicos, dotaciones o equipamientos generales están destinadas a la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas y una parte muy importante de este objetivo también se cubre con la conservación, mejora y rehabilitación de edificaciones en la ciudad consolidada a fin de dar cumplimiento a las nuevas previsiones de la LOUA en cuanto a los destinos de los Patrimonios Públicos del Suelo.

## **III.- PROPUESTA DE INTERVENCION**

1.- Actuaciones para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas.



<b>ZONA CENTRO</b>		
1	CENTRO HISTORICO	OBRAS DE CONSERVACION Y MEJORA DE INFRAESTRUCTURAS
2	PALOMARES	OBRAS DE CONSERVACION Y MEJORA DE INFRAESTRUCTURAS
3	BDA. LA BARIZUELA	OBRAS DE CONSERVACION Y MEJORA DE INFRAESTRUCTURAS
4	ZONA BARRANCO	OBRAS DE CONSERVACION Y MEJORA DE INFRAESTRUCTURAS

<b>ZONA PALOMARES</b>		
5	BDA. SAN SEBASTIAN	OBRAS DE CONSERVACION Y MEJORA DE INFRAESTRUCTURAS
6	PAGO BARRAMEDA	OBRAS DE CONSERVACION Y MEJORA DE INFRAESTRUCTURAS

<b>ZONA LA ASPIRINA</b>		
7	ZONA AV. DE SEVILLA	OBRAS DE CONSERVACION Y MEJORA DE INFRAESTRUCTURAS
8	ZONA GARCIA CAPARROS	OBRAS DE CONSERVACION Y MEJORA DE INFRAESTRUCTURAS

<b>ZONA ENTREVAGÜADAS</b>		
9	ZONA AV. DE SEVILLA	OBRAS DE CONSERVACION Y MEJORA DE INFRAESTRUCTURAS
10	PAGO LA CARRERA	OBRAS DE CONSERVACION Y MEJORA DE INFRAESTRUCTURAS
11	BDA. ENTREVAGÜADAS	OBRAS DE CONSERVACION Y MEJORA DE INFRAESTRUCTURAS

<b>ZONA BERRAL</b>		
12	BDA. DEL AMOR	OBRAS DE CONSERVACION Y MEJORA DE INFRAESTRUCTURAS
13	EL ARENAL	OBRAS DE CONSERVACION Y MEJORA DE INFRAESTRUCTURAS

<b>ZONA CERROJITO</b>		
14	ZONA AV. DE JEREZ	OBRAS DE CONSERVACION Y MEJORA DE INFRAESTRUCTURAS



**Urbanismo**

15	BDA. ALVARO DOMECCQ	OBRAS DE CONSERVACION Y MEJORA DE INFRAESTRUCTURAS
16	EL CUADREJON	OBRAS DE CONSERVACION Y MEJORA DE INFRAESTRUCTURAS

**ZONA EL BARRIAL**

17	AV. DE JEREZ	OBRAS DE CONSERVACION Y MEJORA DE INFRAESTRUCTURAS
18	POLIGONO INDUSTRIAL	OBRAS DE CONSERVACION Y MEJORA DE INFRAESTRUCTURAS

**ZONA CTRA. JEREZ**

19	ZONA AV. DE JEREZ	OBRAS DE CONSERVACION Y MEJORA DE INFRAESTRUCTURAS
20	BDA. LOS PAJARITOS	OBRAS DE CONSERVACION Y MEJORA DE INFRAESTRUCTURAS

**ZONA EL CERRO**

21	PAGO MORISCO ALTO	OBRAS DE CONSERVACION Y MEJORA DE INFRAESTRUCTURAS
22	CERRO DE LA CARNICERIA	OBRAS DE CONSERVACION Y MEJORA DE INFRAESTRUCTURAS

**ZONA LA TOYA**

23	LA HIGUERA	OBRAS DE CONSERVACION Y MEJORA DE INFRAESTRUCTURAS
24	PARQUE	OBRAS DE CONSERVACION Y MEJORA DE INFRAESTRUCTURAS

**ZONA EL ALGARVE**

25	PAGO LA POZUELA	OBRAS DE CONSERVACION Y MEJORA DE INFRAESTRUCTURAS
26	PZA. DE TOROS	OBRAS DE CONSERVACION Y MEJORA DE INFRAESTRUCTURAS

**ZONA EL CALVARIO**

27	ZONA PALOMARES	OBRAS DE CONSERVACION Y MEJORA DE INFRAESTRUCTURAS
28	LA DEHESA	OBRAS DE CONSERVACION Y MEJORA DE INFRAESTRUCTURAS



**SISTEMAS GENERALES CONSOLIDADOS**

2.- Actuaciones para la mejora, conservación y rehabilitación de edificaciones de la ciudad consolidada.

<b>EDIFICACIONES</b>		
1	TEATRO	PZA. ANTONIO CAÑADAS NÚM. 2
2	CENNTRO DE DIA	AV. DE CHIPIONA NÚM. 33
3	POLIDEPORTIVO MUNICIPAL	CL. DE LA VIÑA NÚM. 2
4	BIBLIOTECA	CL. GUZMANES NÚM. 5
5	MERCADO CENTRAL DE ABASTOS	CL. VERACRUZ NÚM. 2 BJ
6	PISCINA MUNICIPAL	CL. GARCIA CAPARROS NÚM. 6
7	CASTILLO	PZA. DEL ALTOZANO
8	DEPENDENCIAS MUNICIPALES	CL. VERACRUZ NÚM. 2 P01
9	CEMENTERIO MUNICIPAL	AV. DEL CALVARIO
10	COMPLEJO DEPORTIVO MPAL.	CL. GARCIA CAPARROS
11	AULA DE MUSICA	AV. DEL CALVARIO NÚM. 30
12	AYUNTAMIENTO	PZA. DE ESPAÑA NÚM. 1



### **Conclusión**

Todas las actuaciones descritas anteriormente obedecen a los objetivos del presente Plan Especial, que se reflejan en la Memoria Justificativa del mismo, ahora bien, no podemos considerar que dicho listado de actuaciones sea cerrado, sino que son propuestas estimativas, dejando pues abierta la posibilidad de que intervenciones de la misma índole puedan considerarse para su financiación siempre que respondan a circunstancias similares. Es la mejor forma de dar cumplimiento al objetivo principal del Plan Especial, que es proceder a ejecutar actuaciones públicas para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas y de edificaciones en la ciudad consolidada, eso sí, con la determinación expresa que el porcentaje máximo de los ingresos que puedan aplicarse a dichas actuaciones, será el veinticinco por ciento del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos que integran el Patrimonio Municipal del Suelo.

Trebujena, a 30 de septiembre de 2008

Rafael López Bohórquez  
Arquitecto Municipal





PLANO ZONAS PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN