ACTUACIÓN Nº 1.5: U.E. 2 – ARI F.11 - SAN JUAN DE DIOS

Descripción de la actuación:

ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

El PGOU de Jerez de la Frontera de 2009 contiene entre sus determinaciones la delimitación de un ámbito de gestión urbanística denominado ARI-F-11-SAN JUAN DE DIOS.

El citado instrumento de planeamiento general establece el sistema de expropiación para el desarrollo y ejecución de sus determinaciones urbanísticas.

El pasado 5 de febrero de 2010, mediante acuerdo de la Junta Gobierno Local, se determinó, atendiendo a la estructura de la propiedad de los terrenos incluidos en el ámbito, la división del mismo en dos unidades de ejecución.

Con respecto a la U.E. 2 se deberá de tramitar el correspondiente Proyecto de Parcelación, del cual deben resultar las parcelas netas edificables, el viario público, zonas verdes y equipamientos públicos, una vez se culmine la adquisición de las viviendas que actualmente no son de titularidad municipal.

Actualmente en las calles Juan Pecador, Micaela Parada, y Doctor Girón Segura, existen 6 bloques de viviendas con 60 viviendas por bloque; construidas en los años 60 del siglo XX el Excmo. Ayuntamiento de Jerez, resultando un total de 360 viviendas tipo dúplex; de las cuales aproximadamente 180 son de titularidad privada pero incompatibles con el planeamiento, que resulta precepción su expropiación forzosa.

Cada bloque de viviendas ocupa en planta rectangular una extensión superficial de 548,00 m², dentro de la cual se distribuyen las 60 viviendas en seis plantas de altura. A día de hoy dichas viviendas están en pésimo estado e incumplen la vigente normativa de edificación–CTE-, resultando especialmente dramáticos los problemas de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 2- Cuenta con una extensión superficial de 24.657,00 m², que suponen un 38,77% sobre la delimitación prevista del PGOU. Su delimitación está formada por un polígono irregular dentro del cual se encuentran la 2ª y 3ª Fase del proyecto edificatorio de remodelación integral.		
SUP VIALES: 10.218,00 M²		
SUELO EDIFICABLE: 4.260,00 M²		
ESPACIO LIBRE PÚBLICO: 4.548,00 M²		
EQUIPAMIENTO PÚBLICO: 5.631,00 M²		
MANZANA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
A	2.946 M2	12.300 M2
E	1.314 M2	4.487 M2
TOTAL	4.260 M2	16.787 M2
SUPERFICIE TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN 2: 24.657,00 m²		

ACTUACIÓN Nº 1.5: U.E. 2 – ARI F.11 - SAN JUAN DE DIOS

Objetivos perseguidos con la actuación:

Las determinaciones urbanísticas establecidas como OBJETIVOS de la Ordenación en la actuación definida por el PGOU-09 denominada ARI-F-11-SAN JUAN DE DIOS, son:

-Se sitúa en la corona oeste de la ciudad, con frente a la Ronda de Circunvalación y al Parque Zoobotánico y la Barriada de San Juan de Dios, se trata con esta actuación de reordenar un borde urbano actualmente degradado visualmente, propiciando la regeneración de la Barriada y el adecentamiento definitivo del talud existente.
- Se proponen tres grupos de edificación aislada en altura: uno con VII plantas al sureste de San Juan de Dios; y dos de VI plantas en la propia barriada.
- La ordenación grafiada se podrá reajustar mediante Estudio de Detalle, adecuándola al diseño definitivo de la zona verde y del viario de acceso, no pudiendo eliminarse ni reducirse la sección del viario principal planteado.
- Dadas las fuertes pendientes existentes, y dependiendo del diseño final de los viales de acceso y los taludes necesarios para su ejecución, se podrá reajustar el límite del ámbito con el zoológico. También se permitirá el acceso a los bloques de viviendas y a sus aparcamientos a través de las zonas verdes que los rodean.

La Unidad de Ejecución 2 conforma la 2ª Fase del proyecto edificatorio de remodelación integral de la Barriada de San Juan de Dios, con destino a la construcción de viviendas protegidas. Dada la envergadura de la actuación se prevé establecer dos fases encaminadas a la adquisición del ámbito de actuación, en la primera fase se delimitará parte del ámbito que incluirá tres las edificaciones, en las cuales se estima que 90 viviendas son de titularidad privada.

Plazos y valoración aproximada de la actuación:

Primera fase de la actuación: Adquisición por expropiación forzosa del 50% del ámbito U.E. 2

Valor de expropiación estimado = 7.200.000 €

5% Premio de Afección = 360.000 €

Total estimación Justiprecio = 7.560.000 €

Plazo de tramitación actuación: 2 años

Ayuntamiento de Jerez
Urbanismo

ACTUACIÓN Nº 1.5: U.E. 2 – ARI F.11 - SAN JUAN DE DIOS

Justificación Legal:

Actuación enmarcada en el artículo 129.2.a) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)

Plano de situación de la actuación

