





**PROYECTO FIN DE GRADO**

**ESTUDIO Y ANALISIS DEL DESARROLLO DEL P.E.R.I. 2F “ESTANCIA  
BARRERA”**

**ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR DE INGENIERÍA DE EDIFICACIÓN**

MEMORIA QUE PRESENTA ERNESTO BARRERA GALLEGO PARA OPTAR AL  
GRADO EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

[2014]

TUTOR

**D. UBALDO ESPINO PEREZ**

## Estudio y análisis del desarrollo del P.E.R.I. 2F "Estancia Barrera"

Autor, Ernesto Barrera Gallego<sup>(1)</sup>  
Tutor, Ubaldo Espino

(1) Calle Manuel María González 4C- 1ºB- C.P: 11.403 Jerez de la Frontera, 956.32.05.82  
[ernestobg@telefonica.net](mailto:ernestobg@telefonica.net)

### Resumen

*El proyecto fin de grado tiene como objeto estudiar y analizar las características de redacción y el desarrollo del P.E.R.I. (Plan Especial de Reforma Interior) denominado 2F Estancia Barrera de la ciudad de Jerez de la Frontera. Estancia Barrera es un barrio degradado y marginal de la ciudad que ha sido transformado urbanísticamente mediante la aplicación de una figura de planeamiento con el objeto de mejorar las condiciones de vida de sus habitantes y convertirlo en un espacio urbano integrado en la ciudad. El proyecto trata de dar respuesta a la incertidumbre de su desarrollo así como determinar si se han cumplido los objetivos propuestos en el mismo. Para ello se analiza pormenorizadamente el contexto en el que fue redactado, las características del barrio, el desarrollo urbano en la ciudad y su evolución. Igualmente se estudian las herramientas de planeamiento, las propuestas efectuadas y su forma de gestión y se contrastan con el desarrollo final llevado a cabo. Se utiliza documentación gráfica y escrita obrante en los archivos municipales de la Gerencia de Urbanismo y de la Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez, así como algunos datos facilitados por los propios redactores del Plan e intervinientes en la gestión y desarrollo del P.E.R.I. La transformación llevada a cabo ha supuesto un cambio conceptual en la forma de gestionar los polígonos urbanos en la ciudad, ha transformado desde dentro la estructura y composición del barrio sin necesidad de despoblarlo, porque se han efectuado pequeñas intervenciones por fases que han ido configurando la nueva estructura urbana. En cambio el esfuerzo requerido para llevar a cabo todas las propuestas ha sido superior al esperado y la duración prevista de los trabajos de intervención ha sobrepasado con creces las expectativas iniciales, hecho de hace cuestionarse este tipo de intervenciones y por ello se proponen algunas medidas correctoras.*

**Palabras Clave:** P.E.R.I, figura de planeamiento, espacio urbano, herramientas de planeamiento, forma de gestión, medidas correctoras

## Study and analysis of the development of S.I.R.P. 2F "Estancia Barrera"

Author, Ernesto Barrera Gallego<sup>(1)</sup>  
Tutor, Ubaldo Espino

(1) Calle Manuel María González 4C- 1ºB- C.P: 11.403 Jerez de la Frontera, 956.32.05.82  
[ernestobg@telefonica.net](mailto:ernestobg@telefonica.net)

### Abstract

*The final degree project is to study and analyze the characteristics of writing and the development of the urban S.I.R.P. (Special Interior Reform Plan) called 2F"Estancia Barrera", city of Jerez de la Frontera. Estancia Barrera is a degraded and marginal area of the city that has been transformed urbanistically by applying a figure planning in order to improve the living conditions of its inhabitants into an integrated urban space in the city. The project aims to respond to the uncertainty of its development and to determine whether the objectives have been met given therein. This is analyzed in detail the context in which it was drafted, neighborhood characteristics, urban development in the city and its evolution. Also planning tools are studied, the proposals made and the way management and contrasted with the final development conducted. We used graphical and written municipal archives documentation of the Gerencia de Urbanismo and the Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez and some data provided by the drafters of the Plan themselves and others involved in the management and development of S.I.R.P. The processing carried out has been a conceptual shift in the way we manage urban parks in the city. It has transformed from within the structure and composition of the neighborhood without depopulation, because they have made small interventions in phases that have shaped the new urban structure. Instead the effort required to perform all proposals has been higher than expected and the expected duration of the intervention work has far exceeded initial expectations. This question makes rethink this type of intervention and therefore some corrective measures are proposed.*

**Key words:** S.I.P.R., figure planning, urban space, planning tools, way management, corrective measures.

**Índice**

<b>1 Introducción</b>	<b>3</b>
<b>2 Motivo del trabajo</b>	<b>4</b>
<b>3 Objetivos del presente trabajo</b>	<b>5</b>
<b>4 Metodología y fuentes documentales</b>	<b>6</b>
<b>5 Contexto histórico</b>	<b>8</b>
5.1 Características socioeconómicas del Barrio	11
5.2 Características urbanas	14
<b>6 Antecedentes urbanísticos</b>	<b>16</b>
6.1 El estado del planeamiento	16
6.2 El planeamiento en relación con Estancia Barrera	22
<b>7 Análisis de las propuestas del P.E.R.I. 2F "Estancia Barrera"</b>	<b>23</b>
7.1 La memoria de análisis	23
7.2 Las propuestas urbanísticas	25
7.3 Delimitación de polígonos de expropiación	29
7.4 El Estudio Económico y el Plan de Etapas	30
<b>8 Análisis de la Gestión del PERI 2F "Estancia Barrera"</b>	<b>32</b>
8.1 Los convenios urbanísticos	32
8.2 El proceso de Gestión	33
<b>9 Conclusiones</b>	<b>39</b>
<b>Agradecimientos</b>	<b>41</b>
<b>Apéndice: La transformación social</b>	<b>42</b>
<b>10 Bibliografía</b>	<b>43</b>

## 1. Introducción

El urbanismo trata de planificar, diseñar, ordenar y gestionar los elementos que componen una ciudad, para conseguir la satisfacción de los ciudadanos en el medio urbano. Persigue entre otros, la mejora de la convivencia y del desarrollo social, las condiciones de habitabilidad, sin perder de vista la sostenibilidad global.

La ordenación y gestión de la ciudad requiere la acción de distintos agentes y es responsabilidad de toda la ciudadanía. Estas acciones están perfectamente definidas en el ordenamiento jurídico y en las distintas leyes que regulan el uso y gestión del suelo y la participación pública. Pero el planeamiento urbano conlleva además de una ordenación estrictamente jurídica, una intencionalidad social o si se prefiere "política" para actuar y transformar en determinadas áreas o zonas de una ciudad y hacerlas desarrollar conjuntamente con el resto de la trama urbana.

Las diferencias sociales frecuentemente crean barreras entre las personas y dificultan la convivencia humana. Estas barreras son, a veces, invisibles, solo apreciables en el trato y la relación humana. Sin embargo, estas barreras invisibles, ocasionalmente se hacen visibles en el entramado urbano, constituyendo auténticas fronteras o límites físicos reflejo de una diferencia social.

Los barrios articulan la vida de la ciudad. En ocasiones son los verdaderos protagonistas de la misma. Representan una forma de vida concreta y reflejan todas las tipologías ciudadanas y toda la idiosincrasia y matices propios de un sector de la población. Los barrios también actúan como signo de identificación con un determinado grupo social o como signo de pertenencia. Las características físicas o de conservación de los elementos urbanos que integran el barrio, influyen también en la percepción que tenemos del grupo que lo habita y pueden llegar a condicionar la forma y el estilo de vida ciudadano.

Si un barrio se deteriora, también lo hace en cierto modo su población. A veces, incluso hay barrios que se han deteriorado tanto, que el mismo nombre del barrio llega a convertirse en sinónimo de marginalidad, pobreza o exclusión social. Estos otros barrios son, en cambio, focos de problemas para una ciudad, requieren atenciones y recursos constantes y necesitan de una especial dedicación y esfuerzo por parte de las administraciones y gestores públicos para tratar de reducir y minimizar las consecuencias de su exclusión e integrarlos en el resto de la ciudad.

El análisis de barrio es una pieza básica para el conocimiento de una ciudad. La explicación científica de como ha surgido, como se ha condicionado su localización y su composición tipológica sólo puede hacerse mediante el estudio de su proceso de formación, de las fuerzas sociales que estructuralmente lo han determinado y de unos condicionamientos específicos propios, en especial a la gestión que las ha producido.

El urbanismo puede ser un medio eficaz para transformar este tipo de barrios y dotarlos de mejoras que lo integren en la ciudad. Tiene suficientes herramientas para estudiar y resolver sus problemas y darle una solución a través del planeamiento. Para ello es necesario que se den también algunas otras circunstancias, como la apuesta decisiva de las administraciones y el apoyo incondicional de todos los agentes sociales.

El caso del Barrio de Estancia Barrera de Jerez, es el paradigma de como el crecimiento urbano sin control origina un barrio marginal que se ha formado únicamente delimitado por los condicionantes geográficos. Dichos condicionantes, que son límites físicos y topográficos van, en cierto modo, seleccionando a su población a lo largo del tiempo. Las barreras físicas que dificultan siempre la habitabilidad animan al rechazo de la población más acomodada, relegando el espacio habitable a clases más populares. El resultado final es un barrio cerrado e inconexo con la trama urbana, que se convierte en refugio de la pobreza y marginalidad y que requiere de una intervención urbanística especial para transformarlo.

El Plan Especial de Reforma Interior 2F de Estancia Barrera que origina el presente trabajo, se concibió para lograr una transformación global de un barrio e integrarlo en la ciudad. La complejidad de ejecución y su lento desarrollo hace cuestionarse si el resultado obtenido es el verdaderamente esperado.

## 2. Motivo del trabajo

El urbanismo moderno, a través de las figuras de planeamiento, posibilita la transformación de un entorno habitado. En base a ello y en cada una de nuestras ciudades se producen continuamente propuestas de mejora y de intervención de espacios que tratan de resolver, de un modo u otro, los problemas de degradación que afectan a la habitabilidad, sostenibilidad y también a la convivencia de los vecinos.

Como hemos comentado anteriormente, no todas las intervenciones logran siempre los objetivos propuestos, incluso a veces el resultado puede llegar a ser contrario a lo inicialmente pretendido. Antes de proponer una intervención urbana, se deben cuestionar y analizar las intervenciones similares efectuadas y extraer conclusiones que pueden ser extrapolables a futuros análisis.

El caso del barrio jerezano de Estancia Barrera es un ejemplo de transformación urbanística en el seno de una ciudad consolidada. En este barrio se ha realizado una transformación integral a lo largo de los últimos veinte años, convirtiendo un espacio urbano muy degradado, aislado e inconexo en una zona accesible e integrada con el resto de la ciudad y el entramado urbano.

En Estancia Barrera se ha aplicado la figura de un P.E.R.I. Plan Especial de Reforma Interior como herramienta transformadora de planeamiento. En el momento de su redacción, en los años noventa del siglo pasado, la apuesta de intervención a través de un P.E.R.I. suponía un gran avance y novedad conceptual en cuanto a la forma de gestión de un núcleo de la ciudad.

Con el consenso de las administraciones y través de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Jerez se dotaba de autonomía y herramientas para realizar una expropiación y gestión de una zona de la ciudad y a su vez el documento proponía una intervención protectora de la población existente. Se pretendía trabajar en la reurbanización del conjunto manteniendo a todos los vecinos y sin necesidad realojarlos temporalmente fuera del barrio. Para ello se realizaban actuaciones de gestión por fases y no de una forma global. Todo ello implicaba una organización y planteamiento singular.

Desde el año 1990, fecha de su redacción y publicación, hasta nuestros días, en los que culminan las obras de ejecución de algunas plazas públicas, se ha estado trabajando continuamente en la configuración, desarrollo y gestión del PERI 2F. A lo largo de estos años, los planes de ordenación urbana de la ciudad se han sucedido y con la aparición del Plan de Ordenación del Territorio Andaluz, los planes de urbanismo se han modificado y transformado para adaptarlos a

los nuevos enfoques legislativos. Por otro lado la sociedad obviamente también ha evolucionado en los últimos veinticinco años y los avances y las necesidades actuales han cambiado muchas costumbres y modos de vida de la población.

Ahora y con la perspectiva de los años, es necesario cuestionarse si lo planteado entonces, para un modelo de ciudad y una sociedad determinada, ha supuesto el éxito esperado o si ha habido algunos condicionantes que han impedido su plena eficacia.

El presente trabajo, enmarcado como proyecto de fin de grado en Ciencia y Tecnología de la Edificación, trata de estudiar y analizar la redacción del P.E.R.I. 2F Estancia Barrera y su posterior desarrollo y gestión a lo largo del tiempo para determinar la eficacia de los resultados obtenidos y proponer en su caso, las medidas correctoras pertinentes.

### 3. Objetivos del presente trabajo

El éxito de la transformación urbanística de un barrio o sector a través de una herramienta de planeamiento como es un Plan Especial de Reforma Interior, queda condicionado por diversos factores a tener en cuenta. Por un lado el análisis del problema a resolver. La realización de un análisis plantea siempre algunas dificultades de interpretación y de síntesis y condiciona en buena medida las soluciones propuestas. Todo ello determina el enfoque de la actuación futura. Por otro lado las dificultades propias de la ejecución y el desarrollo. La coordinación de las administraciones, los problemas financieros o la propia gestión, entre otros, pueden hacer derivar un buen planteamiento a un rotundo fracaso.

En el caso que nos ocupa, el barrio de Estancia Barrera, el Plan Especial de Reforma propuesto, pretende resolver además un problema social, como es la marginalidad y degradación de la población del barrio y cuya valoración e interpretación escapa y queda fuera de nuestro ámbito de trabajo. En nuestro proyecto solo podemos indicar las propuestas de cambio e intuir los beneficios futuros para la población, al valorar como han cambiado las condiciones de habitabilidad.

Por todo ello la investigación efectuada en el presente trabajo se reduce al ámbito urbanístico y tiene como objetivo central determinar si el propósito inicial de transformación del barrio de Estancia Barrera de Jerez, recogido en el Plan Especial de Reforma Interior, se ha llevado a cabo en los términos de su redacción y si se han cumplido los objetivos y propuestas urbanísticas planteadas inicialmente.

Para ello se pretenden alcanzar los siguientes objetivos particulares:

- 1- Determinar los procesos históricos y urbanísticos que originaron la conformación inicial del barrio de Estancia Barrera, así como comprender los motivos de la redacción del Plan Especial.
- 2- Analizar y comprender las principales propuestas urbanísticas y de gestión efectuadas.
- 3- Conocer las principales dificultades e incidencias acaecidas durante el desarrollo del proceso de gestión
- 4- Determinar los condicionantes urbanísticos que han marcado el grado final de transformación urbana.

5- Conocer si el resultado de la intervención urbanística ha mejorado las condiciones de vida de los habitantes y si la duración de los trabajos de intervención es proporcional a las expectativas iniciales.

6- Medidas correctoras que pueden establecerse en este tipo de intervenciones para reducir o evitar los problemas que se han encontrado.

#### 4. Metodología y fuentes documentales

El presente trabajo es un proyecto de investigación documental que está englobado dentro del ámbito de la calidad y sostenibilidad en edificación y urbanización y en la línea de trabajo de estudio y análisis e intervenciones en suelos especiales, que indica la guía del Proyecto de Fin de Grado en Ciencia y Tecnología de la Edificación.

La investigación se ha realizado estructuradamente en dos niveles diferenciados. Niveles que en la mayor parte del proceso han discurrido en paralelo. El primer nivel corresponde al estudio de las fuentes primarias y documentación de referencia y el otro nivel corresponde al análisis de las fuentes secundarias e interpretación de los datos objetivos, así como el establecimiento de una conclusión explicativa y justificativa de los mismos.

Para el análisis de las fuentes primarias se ha empleado principalmente la base documental de los archivos municipales de Jerez de la Frontera. En particular se ha usado el archivo del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Jerez, la extinta Gerencia Municipal de Urbanismo de la ciudad, que ha aportado los documentos originales de redacción del P.E.R.I. 2F Estancia Barrera, así como abundante documentación escrita y gráfica, informes y archivos de gestión.

También se ha usado la documentación fotográfica del archivo del Departamento Técnico y del archivo general de la Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez, que ha aportado multitud de fotografías de campo y del proceso del realojo, así como alguna documentación gráfica y fotos aéreas. Igualmente ha facilitado planos de intervención e informes técnicos y el acceso a la documentación de las distintas promociones de viviendas efectuadas en la zona.

En cuanto a las fuentes secundarias, apenas existentes, se han efectuado entrevistas personales a algunos agentes intervinientes y testigos presenciales de la redacción y gestión del P.E.R.I. 2F (Arquitectos, Arquitectos Técnicos, y Asistentes Sociales) al objeto de esclarecer algunos aspectos de la redacción, desarrollo y gestión del mismo y aportar datos acerca de la motivación y sentido de las decisiones.

Especialmente enriquecedoras han sido las aportaciones del Director de Planeamiento del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Jerez D. Benito García Morán, las del Arquitecto redactor del P.E.R.I. 2F, D. Pedro Ledo Márquez, así como las de Doña Pilar Lebrón Valderas, Jefa de Gestión del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Jerez, cuyos testimonios han sido decisivos para esclarecer las motivaciones e intenciones por las que se efectuó la redacción del PERI, así como

las dificultades, incidencias y vicisitudes que han sufrido a lo largo de los años de desarrollo y gestión del mismo.

Además se ha realizado un pormenorizado trabajo de campo, de reconocimiento, filmación fotográfica e identificación de la zona objeto del estudio, contrastándolo con las fotografías históricas disponibles. Se ha realizado una valoración de las transformaciones propuestas y las modificaciones efectuadas.

En cuanto al proceso de análisis, se sigue una línea de trabajo similar al contenido expositivo del presente documento.

En primer lugar se analiza el contexto en el que fue redactado el Plan Especial, las características del barrio y su evolución histórica, así como el contexto urbano en el que se enmarca, el estado del planeamiento de la ciudad y su grado de desarrollo. Este estudio se realiza analizando paralelamente el documento de redacción del P.E.R.I. 2F y el estudio socioeconómico efectuado al barrio, así como el Plan General de Ordenación Urbana de 1995.

En segundo lugar se estudia y analiza pormenorizadamente el contenido de las propuestas efectuadas en el documento de redacción. Se diferencian en el mismo distintos apartados, cuyo estudio se hace necesario hacer por separado ya que son especialmente relevantes e interesantes para la investigación. La memoria de análisis, es especialmente determinante para entender las características que se detectaron y valoraron en la fecha de la redacción y que determinaron las propuestas urbanísticas y el resto del documento.

En un tercer término se ha analizado el desarrollo y evolución que ha sufrido la gestión del Plan en los veinticinco años que ha durado su gestión, basándose por un lado en los documentos de trabajo aportados por el Área de Gestión del Ayuntamiento de Jerez y de la Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez. Por otro lado, tras el análisis de los datos, se han efectuado algunas entrevistas con los agentes citados anteriormente, al objeto de aclarar algunos aspectos de la redacción y motivos para su desarrollo. Dichas entrevistas han servido para recabar mucha información no escrita y testimonios de los propios agentes implicados, que apoyan el objeto y sentido de la redacción de los documentos. También han servido para recopilar e interpretar la información documental existente e incluso en algún caso ampliarla con nuevas aportaciones procedentes de los propios técnicos entrevistados.

Como técnica de apoyo a los datos aportados se han efectuado en paralelo, diversas visitas al barrio y al entorno. La primera razón de las visitas era la de comprobar y documentar mediante la toma de fotografías, algunos aspectos concretos, del estado final de ejecución y acabado del P.E.R.I. 2F. También se ha comprobado el grado actual de conservación de las nuevas promociones de viviendas en el barrio, así como la de las plazas-miradores, el mobiliario urbano, o el estado de los parques públicos entre otros. Otra labor efectuada ha sido la de identificación de las parcelas proyectadas, y el contraste de las fotografías y planos históricos, procedentes de los archivos, con el estado actual, para determinar el grado transformación e intervención, llevados a cabo.

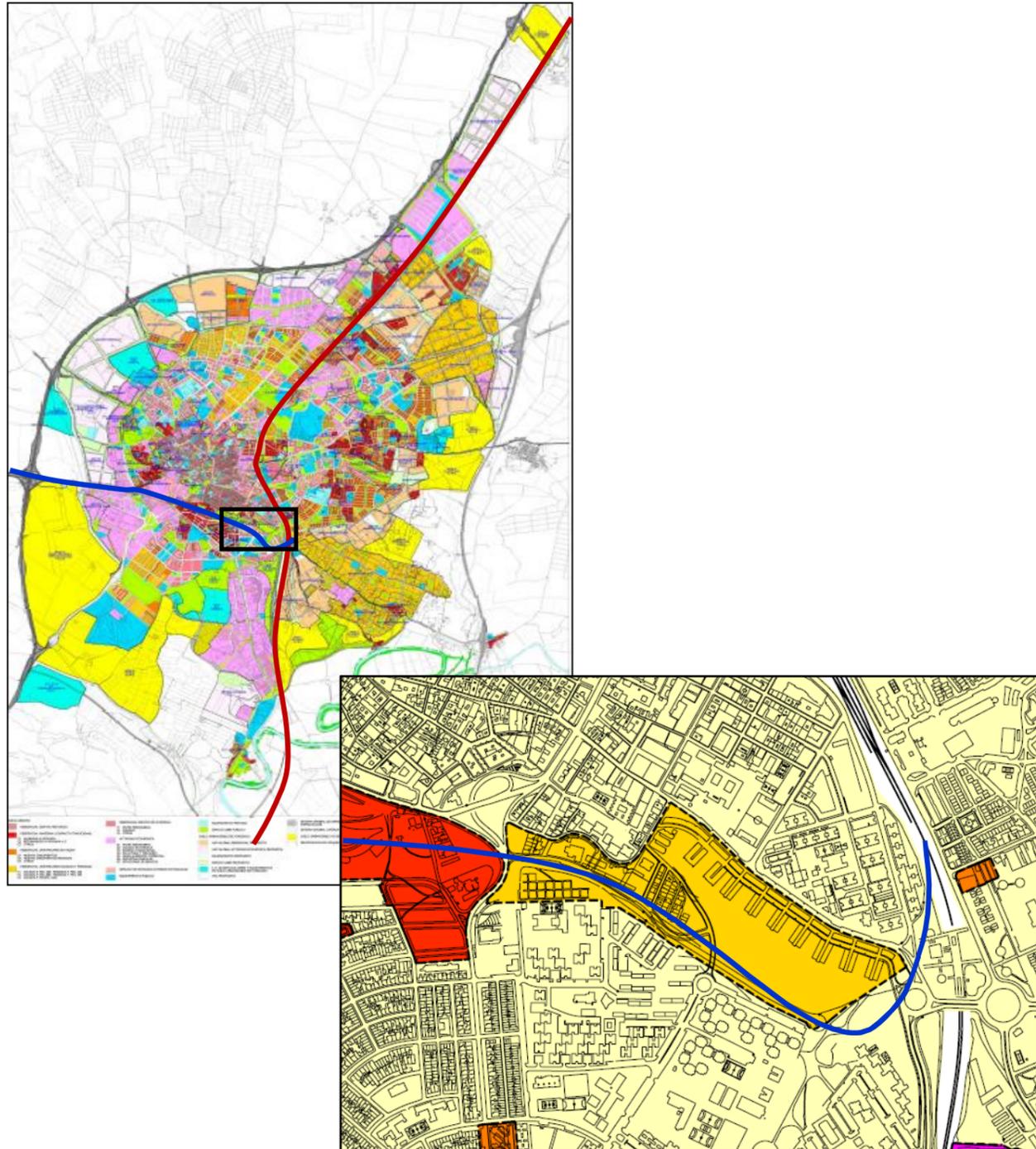
Finalmente en el apartado de conclusiones se presentan los resultados de la investigación en base a los objetivos propuestos y avalados por la experiencia de los agentes intervinientes.

**Sevilla 9 de Junio de 2014**



**Ernesto Barrera Gallego**

## 5. Contexto histórico



Fotos 1 y 2: Trazado ferroviario Jerez- bonanza y localización de Estancia Barrera en Jerez de la Frontera (autor)

Estancia Barrera es un barrio de Jerez, situado al sureste del centro histórico y ocupa una superficie aproximada de 118.000 m<sup>2</sup>. Su nombre deriva de las estancias o asentamientos urbanos de había hace algún tiempo en la zona por la que discurría un antiguo trazado ferroviario con abundantes pasos a nivel con barreras.

La configuración y forma del barrio ha supuesto constantemente un impedimento para el asentamiento y desarrollo natural de la población, debido a que se encuentra ubicado en un barranco o terraplén y, como hemos dicho antes, en las inmediaciones un trazado ferroviario (El desaparecido trayecto Jerez-Bonanza en Sanlúcar de Barrameda). El Barrio ha estado siempre desconectado por el sur con la parte baja de la ciudad. La población allí residente se ha encontrado siempre apartada del resto de la ciudad. El desordenado y empinado trazado de las callejuelas interiores nunca ha animado a ser visitado por extraños.

Actualmente el barrio está muy bien delimitado por las calles Puertas del Sol, Obispo Cirarda, Vista Alegre, el camino que dejó el antiguo trazado del ferrocarril y el barrio de San Telmo, pero antiguamente el barrio no tenía límites definidos, siendo más bien los accidentes geográficos naturales los que lo conformaban. La zona era denominada con distintos topónimos, pero se fue imponiendo el actual de estancia Barrera por el hecho de quedar en la zona algunas viejas barreras de los pasos a nivel del trazado ferroviario. Estas barreras que estaban junto a las casas desaparecieron junto con las vías, su recuerdo aún pervive hoy día.

### El Proceso histórico

Hasta mucho después del periodo de expansión bodeguero, que abarca los siglos XVIII y primeros del XIX, Jerez no experimenta desarrollo urbano alguno hasta 1939, fecha en la que se inicia una nueva etapa de ampliación.

En ese periodo la ciudad inicia un crecimiento en todas las direcciones. Nacen barriadas nuevas y otras ya existentes, se van ampliando. Es el caso de Federico Mayo, la barriada de España, el Barrio de San Telmo, etc.

Los primeros asentamientos que se producen en Estancia Barrera son entorno al año 1930. En 1952 existían ya un pequeño núcleo urbano de población y un diseminado conectado al suelo urbano por el camino que llegaba hasta la puerta del sol.

Estos asentamientos se originan en las inmediaciones del camino en la parte del terreno más horizontal, evitando la fuerte pendiente. (35 m de diferencia entre cota máxima y mínima)

En la década de los años 1960 se construyen en la zona baja de Estancia Barrera las primeras torres de Vista Alegre, con unas infraestructuras urbanas muy deficientes. También en esa fecha se comienzan a construir las manzanas autoconstruidas entorno a la calle Diego de Riaño que contrastan con la vecina urbanización de Vallesequillo, por entonces, recién ordenada.



Foto 3: Manzana de viviendas de autoconstrucción en la esquina suroeste (P.E.R.I. 2F)

infraestructuras urbanas adecuadas, la falta de comunicación y lo apartado y alejado del resto de la ciudad. Finalmente se fue convirtiendo en una zona marginal, de características más próximas a la vida en el campo que en la ciudad, con escasa entidad constructiva y con la afluencia del chabolismo.



Fotos 4-5: Chabolas en Estancia Barrera (año 1993 archivo GMU Jerez)

Hacia 1975. Estancia Barrera está prácticamente consolidada, concentrándose la edificación a lo largo de las calles Puertas del Sol y Obispo Cirarda.

Debido a la incidencia de la delincuencia y marginalidad en la zona, el ayuntamiento se plantea intervenir en el barrio con el propósito de erradicar el chabolismo existente<sup>1</sup>.

A finales de la década de 1980 se realiza la primera intervención urbanística relevante, que es la primera fase del futuro parque público. Es un equipamiento de vital importancia para el desarrollo de todo el sector sur de la ciudad. El Ayuntamiento inicia la construcción de un sistema general de espacios libres empezando por el acondicionamiento y transformación del trazado ferroviario a zona de parque.

A pesar de las intervenciones urbanísticas que hemos citado, el barrio siempre ha sido una zona de asentamientos de capas populares y se le ha relacionado con personas que carecen de recursos para vivir en otros lugares. Ello ha sido debido en gran medida a la falta de servicios e



Foto 6: Parque público en esquina suroeste (año 1991 P.E.R.I. 2F)

<sup>1</sup> Entrevista con Benito García Morán. Director de Área de Planeamiento del Ayto. de Jerez (marzo 2014)

Las edificaciones en su mayoría eran de autoconstrucción, predominando las infraviviendas y algunas chabolas y chamizos. Coexistían en un mismo entorno el uso de viviendas, con otros industriales, dedicados en su mayor extensión a ruidosas chatarrerías, almacenes de material o, incluso vaquerías, cuyas edificaciones se mezclaban con algunos huertos y cuartos de labranza de los vecinos, creando una mezcla poco adecuada para el uso residencial.

No existía por tanto, cohesión urbana de barrio: largas calles sin ningún tipo de relación y con grandes solares sin edificar y muchas calles sin urbanizar, lo que ocasionaba inmensos barrizales en días de lluvia.

En un principio no se instalaron los servicios higiénicos generales: Alcantarillado, alumbrado público, siendo introducidos en un momento posterior a la construcción del barrio y no en todas las calles, lo que le confería una mayor heterogeneidad.

Finalmente, con el crecimiento de la ciudad, la posición relativa del barrio con respecto a ésta, dejó de ser periférica, para integrarse en el seno de la ciudad. La ciudad seguía creciendo a saltos, dejando bolsas por desarrollar que quedaban inconexas con el tejido urbano.

Por consiguiente el planeamiento moderno requería una intervención urgente en esa zona.

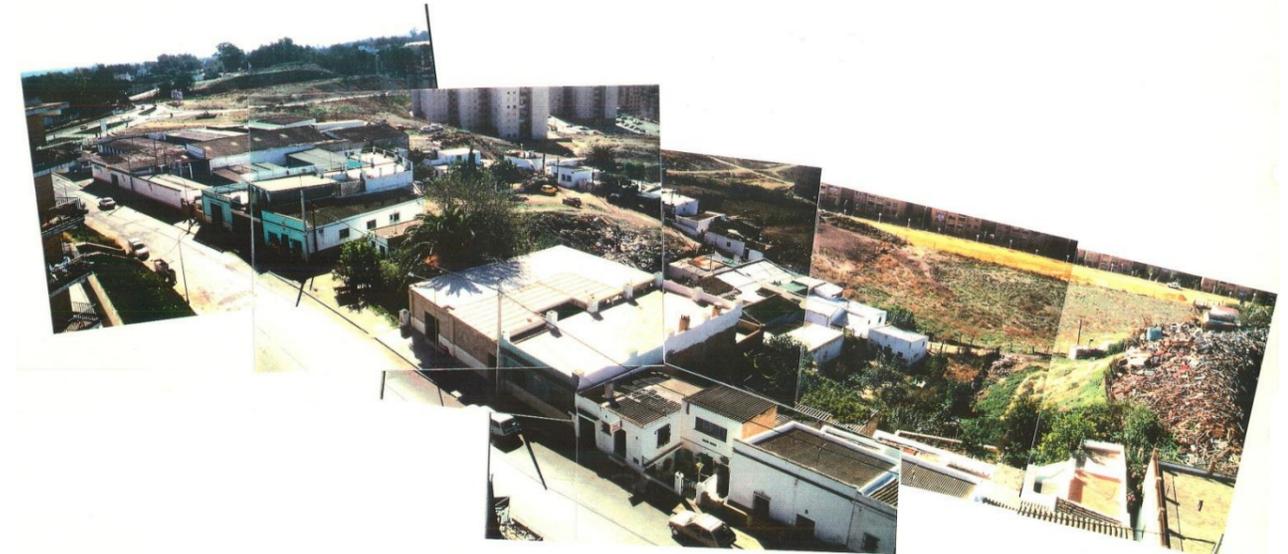


Foto 7: Perspectiva de la calle Obispo Cirarda "Bolsa Marginal Infravivienda" (P.E.R.I. 2F)

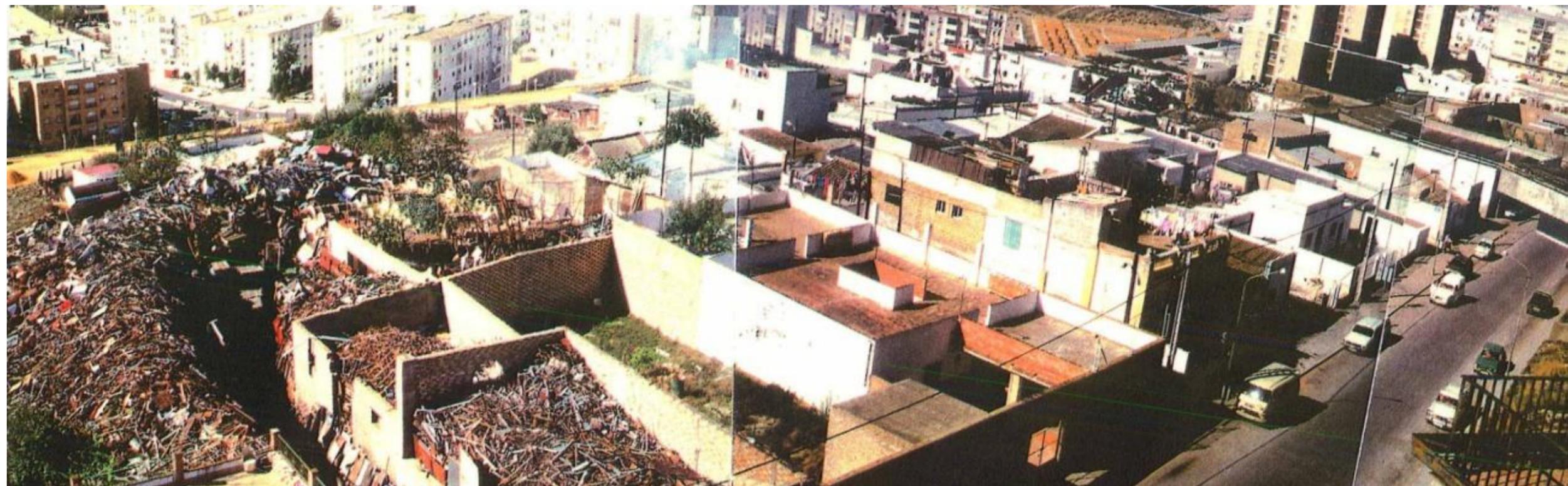


Foto 8: Perspectiva del barrio (P.E.R.I. 2F)

### 5.1 Características socioeconómicas del Barrio

Para poder tratar de resolver un entorno habitado es importante conocer con detenimiento todas las características del mismo, tanto físicas e históricas, como económicas y sociales. Las connotaciones sociales de los habitantes del barrio van a dar en buena medida pistas sobre las que trabajar y a veces ofrecen un hilo conductor para atajar los problemas urbanísticos.

En algunos lugares se ha tratado en ocasiones, con cierta ligereza estas cuestiones, o no se les ha dado la importancia que merecen, confiando en el buen hacer del planeamiento, y generando muchas veces sonoros fracasos.

En situaciones de marginalidad, la mejora de las condiciones de vida de las familias es una necesidad urgente. En la mayoría de los casos se presentan situaciones que realmente pueden ser consideradas insostenibles. Por eso es necesario, antes de entrar de lleno en las actuaciones y en el proceso de cambio urbano, establecer criterios y prioridades que faciliten su integración social. Para ello es necesario estudiar la población y el entorno en el que se mueven.

En Estancia Barrera se planteó como primera medida realizar un profundo estudio y análisis social por expertos. Como resultado del estudio se estableció la necesidad de realizar en paralelo a las actuaciones urbanísticas, otros programas de asistencia e integración social que posibilitaran la integración y permitiera explicarles a los vecinos las propuestas y recogiera sus inquietudes y demandas.

#### Estudio Social

Aunque no es objeto de este trabajo entrar en los detalles del estudio social, citaremos los aspectos más relevantes del mismo, para explicar la transformación propuesta.

Un equipo integrado por trabajadores sociales y coordinados por una socióloga estuvo trabajando en el barrio para extraer la información real del mismo. La finalidad era obtener

datos objetivos de la vida cotidiana con los que poder trabajar y poder descartar las viejas impresiones y los prejuicios que siempre existen de las zonas conflictivas.

El estudio hizo un análisis pormenorizado del barrio, explicando con detalle diversos apartados: Formación y procesos de asentamiento, Composición y tamaño de hogares y familia, Situación

socio laboral y capacidad adquisitiva, La vivienda actual-datos básicos, La vivienda actual-características constructivas y estado de conservación, El hacinamiento y el tamaño de las viviendas, Dotaciones y equipamiento de los hogares y El régimen de ocupación de las viviendas.



Foto 9: Distintos aspectos del barrio de Estancia barrera (1993 archivo GMU Jerez)

Los resultados fueron los siguientes:

Había cierta heterogeneidad en lo que respecta al tejido social y tipologías urbanas predominantes, tanto en la trama urbana como en las edificaciones y viviendas. Para su análisis el estudio social las dividió en dos grandes bolsas.

La primera de ellas, precisamente aquella sobre la que se centró de forma especial el estudio, recibió la denominación de "Bolsa Marginal de Infravivienda". (Formada por las calles Obispo

Cirarda, Sebastián Núñez, Paco Laberinto, Bartolomé Sánchez, Rafael Ramos, Antonio Chacón, Isabelita de Jerez, José Cepero y María Borrigo)



Foto 10: Niños sin escolarizar en infravivienda 1993 (archivo Emuvijesa)

*"Es un asentamiento espontáneo, con trama irregular y desordenada, grandes deficiencias urbanísticas y precariedad en la construcción de las viviendas (salvo en el borde) que coexistían con ciertas formas de chabolismo.*

*Pero esta marginalidad tiene como telón de fondo unas ínfimas condiciones de vida, siendo muestra de ello:*

**1.** - *Unos escasos recursos económicos. (nulos en ocasiones) El 50% de las familias tienen ingresos inferiores a las 60.000 Pts. mensuales. Una de cada cinco cuenta con menos de 35.000 y el desempleo afecta a más del 45 % de la población activa.*

**2.** - *Alta frecuencia de enfermedades ligadas a la humedad, al polvo y a la desnutrición: Bronquitis asmática, artrosis deficiencias hormonales y un prematuro envejecimiento de los adultos, lo más frecuente. Como se podrá comprobar más adelante, el 44'2 % de las pensiones son de carácter asistencial (enfermedad o invalidez) y ellas el 91'3 % son recibidas por personas potencialmente activas, es decir con edades comprendidas entre los 15 y los 64 años.*

**3.** - *Predominio de fórmulas sociales poco ortodoxas e impuestas por circunstancias económicas: familia extensa "tradicional" (personas de varias generaciones unidas por un estrecho parentesco viviendo en la misma casa) y "nueva" (personas o agrupación de familias nucleares y extensas tradicionales, sin parentesco cercano, que viven bajo el mismo techo)*

**4.** - *Convivencia de formas de vida urbanas y rurales, manifiesta en la composición y uso dado a la vivienda" <sup>2</sup>*

<sup>2</sup> Estudio Social del P.E.R.I. 2F "Estancia Barrera"

La segunda bolsa estaba formada por tipologías urbanas aisladas, en primer lugar una bolsa de Autoconstrucción no marginal (calles Diego Riaño, Hernán Ruiz de Rata y Juan de Zamora), siete viviendas de la calle Vista Alegre y el Bloque nº 5 de la calle Vista Alegre.

*"Este tejido social está perfectamente integrado en la sociedad jerezana y sus características están dentro de los patrones comúnmente aceptados" <sup>3</sup>*

La recogida y tratamiento de la información fue proporcional, al tamaño, la forma y la profundidad con que se estudiaron cada una de las bolsas.

En el primer caso y además de los datos recogidos de manera directa e "in-situ", se elaboró un Censo de familias y Viviendas que constituía un documento independiente del estudio y que sirvió para el trabajo de campo en las expropiaciones y los realojos posteriores. Se elaboraron también fichas individuales en las que quedaron recogidos todos los aspectos referentes a la condición social y económico-laboral de las familias residentes, prestando especial atención a sus viviendas y a los recursos económicos disponibles. <sup>4</sup>

En la segunda bolsa, en cambio, para el análisis global del ámbito, se contó con los datos estadísticos del Padrón Municipal de Habitantes, facilitado por el Ayuntamiento de Jerez. Aquí no se procedería a un realojo, ni a la modificación de las viviendas, siendo únicamente el entorno urbano el propuesto para el cambio.



Foto 11: Animales sueltos y corrales junto a viviendas en 1993 (archivo Emuvijesa)

<sup>3</sup> Ídem.

<sup>4</sup> Censo de familias y viviendas de la bolsa marginal del P.E.R.I. 2F

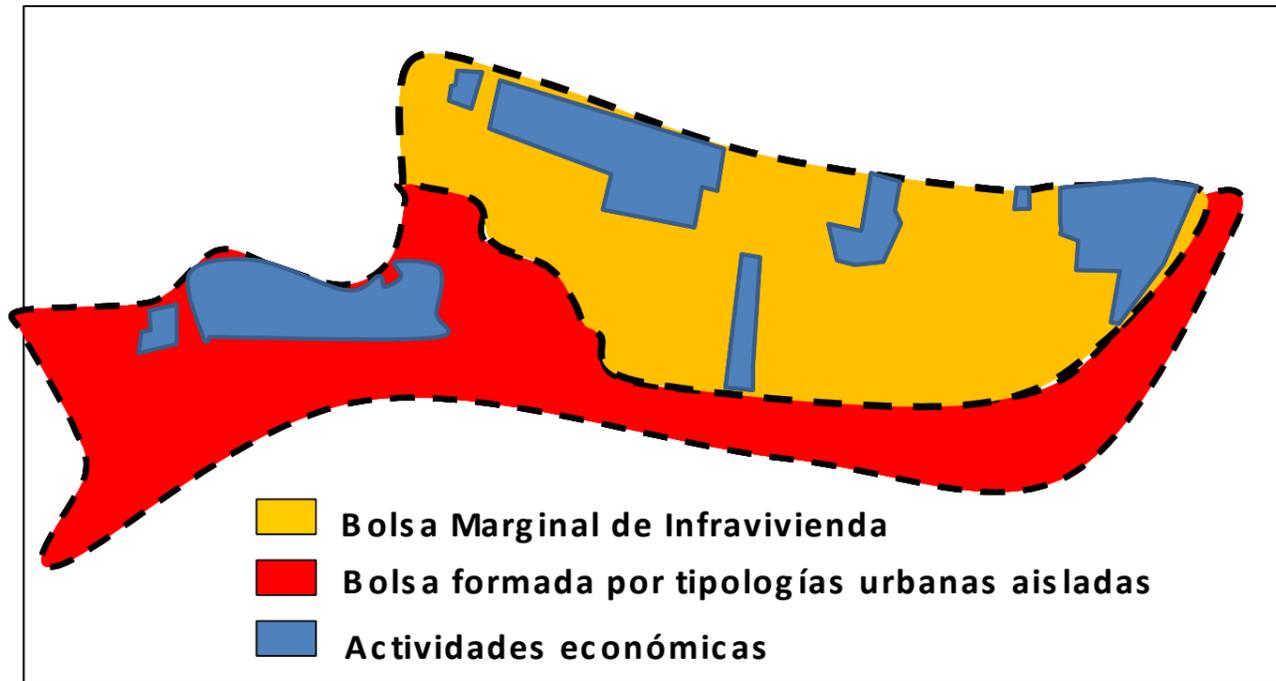


Foto 12: Ubicación de la bolsa marginal de infravivienda y de tipologías urbanas aisladas (autor)

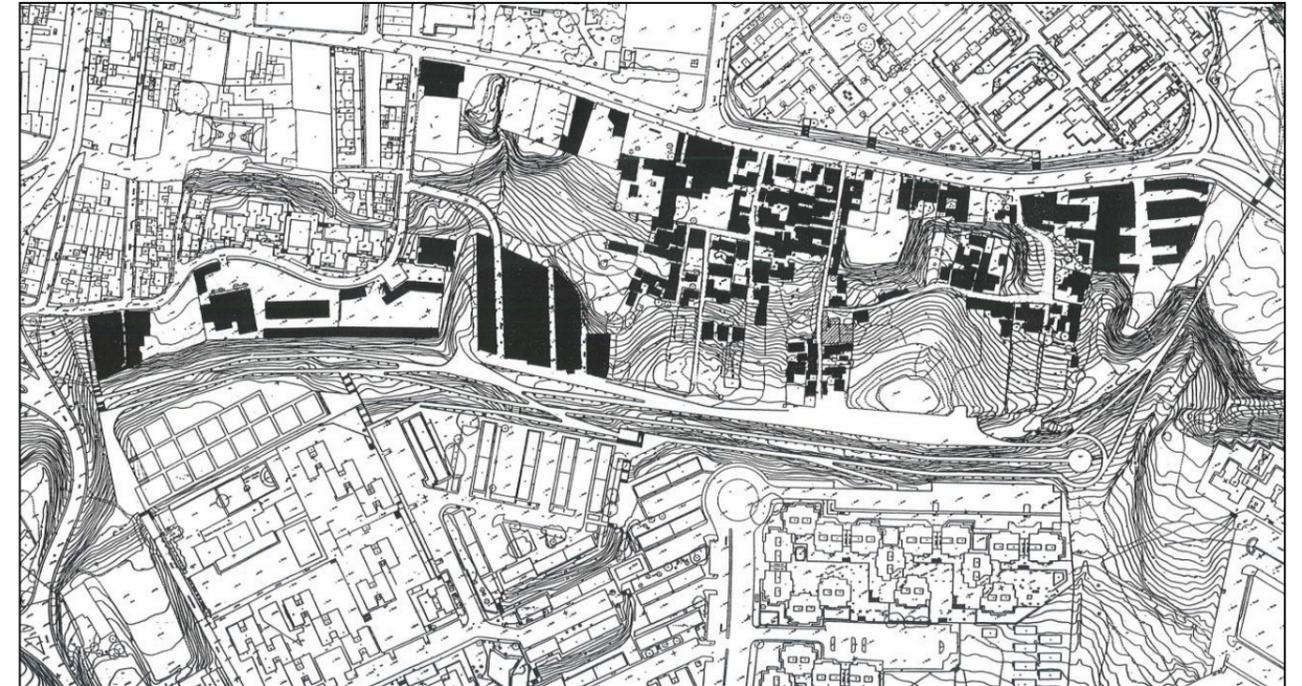


Foto 14: Plano de Estructura Urbana (P.E.R.I. 2F Estancia Barrera)

### Actividades económicas

En el estudio social también abarcó la recopilación de los datos de las empresas, negocios y las actividades económicas que se desarrollaban en la zona. No existían muchas actividades, pero ocupaban una buena parte del terreno del barrio. Además pertenecían a sectores industriales, y agrícolas cuya ubicación era más adecuada a estar localizadas en otras zonas de la ciudad. Por ello en un análisis preliminar se determinó que en el futuro las principales actividades económicas deberían eliminarse y sacarlas del barrio para dejar sitio a la construcción de viviendas.



Foto13: Perspectiva del barrio "Bolsa Marginal Infravivienda" (P.E.R.I. 2F)

El resultado de la investigación basada no solo en la información tributaria, sino en la propia indagación de las actividades por parte de los técnicos fue determinante para tomar la decisión de continuar adelante con la gestión del PERI 2F<sup>5</sup>.

Se inventariaron en total 15 actividades económicas diversas y de distintos sectores que daban empleo a 39 personas. Las citaremos a modo de resumen.

Sector primario:	Una vaquería
Actividad industrial:	Una cristalería, y dos chatarrerías.
Sector construcción	Un almacén de materiales de construcción.
Automóvil:	Tres garajes de alquiler de aparcamientos, un taller de reparación de vehículos, un taller de aire acondicionado del automóvil y otro taller de reparación de amortiguadores.
Comercio:	Tres bares y una tienda de comestibles

<sup>5</sup> Entrevista al arquitecto co-autor del PERI 2F Pedro Ledo Márquez (febrero 2014)

## 5.2 Características urbanas

La estructura urbana estaba condicionada por un eminente carácter residual y marginal de la población. Como hemos dicho antes el trazado del ferrocarril había actuado como barrera impidiendo la conexión con los barrios próximos. Los asentamientos eran espontáneos sin ningún tipo de cohesión, largas calles sin relación y grandes solares sin edificar.

El 50% del suelo existente era de propiedad municipal y el resto estaba repartido entre más de 160 propietarios, de los cuales trece de ellos tenían parcelas comprendidas entre 1.000 y 7.000 m<sup>2</sup>. El resto de titulares (145), se dividían los 23.043 m<sup>2</sup> en parcelas reducidas.

**La tipología urbana** era la vivienda unifamiliar entre medianeras en régimen de auto-construcción, predominando las infraviviendas y chabolas.

**El uso del suelo** estaba repartido entre los usos residencial, industrial y los equipamientos.

El uso residencial estaba dividido en dos grandes áreas homogéneas:

Una bolsa marginal de infraviviendas de asentamiento espontáneo con trama irregular y desordenada, con grandes deficiencias urbanísticas y en general de construcción muy precario.

Una tipología urbana asilada en la que predominaba la autoconstrucción y un bloque de viviendas de 12 plantas. Estas tipologías estaban más acordes con el resto del entramado urbano de la ciudad

El uso del suelo industrial englobaba gran parte a las actividades económicas, como las chatarrerías y las actividades relacionadas con el automóvil y el almacén de materiales, pero consumían una gran parte del suelo.

En cuanto a **los equipamientos**, además del pequeño comercio, los parques y jardines y espacios libre ocupaban en total una superficie de 40.462 m<sup>2</sup> que suponía más del 30% de la

superficie total del barrio. El parque público no disponía de acondicionamiento, se encontraba deteriorado y mal pavimentado y carecía de mobiliario público, por lo que no tenía un uso cotidiano.

La infraestructura viaria interior se podría calificar como caminos o senderos con pavimentación **de hormigón y terrizo**. **Las vías perimetrales, en cambio, si estaban asfaltadas, aunque apenas** disponían de acerados, ni zonas de aparcamiento de vehículos.



Foto 15: La desaparecida calle Antonio Chacón en 1991 (Archivo del departamento técnico de Emuvijesa)

**El abastecimiento de agua potable** se realizaba a través de la red general que discurría por las calles, Obispo Cirarda, Puertas del Sol y Vista Alegre. La red de distribución interior de no era de tipo mallado por lo que cualquier corte de suministro afectaba a todo el sector.

No había hidrantes de incendio y las únicas bocas de riego existentes estaban previstas para la zona próxima al parque público previsto.

**La red de saneamiento** existente era del sistema unitario con tuberías de hormigón centrifugado. La red constaba de seis colectores secundarios que se unían en las cotas más bajas en dos puntos, que a su vez enganchan con el alcantarillado de la barrida de San Telmo. A pesar de la escasez de los diámetros, la red no presentaba ningún problema debido a la gran pendiente del trazado debido a la topografía del lugar.

**El suministro eléctrico** se distribuía en baja tensión únicamente desde dos centros de transformación, cada uno dando servicio a un sector independiente del otro. Uno estaba situado en la barriada Vista Alegre y el otro en la barriada de Vallesequillo. La distribución se hacía en aéreo mediante postes con conductores desnudos y acometidas en aéreo a las viviendas.

La red discurría zigzagueante por toda la zona. Todo ello unido a la mala sectorización de la red respecto de los transformadores, hacía que existieran constantes caídas de tensión y no menos frecuentes cortes de suministro.

Foto 16: Tendido eléctrico aéreo en calle Obispo Cirarda en 1993 (archivo Emuvijesa)

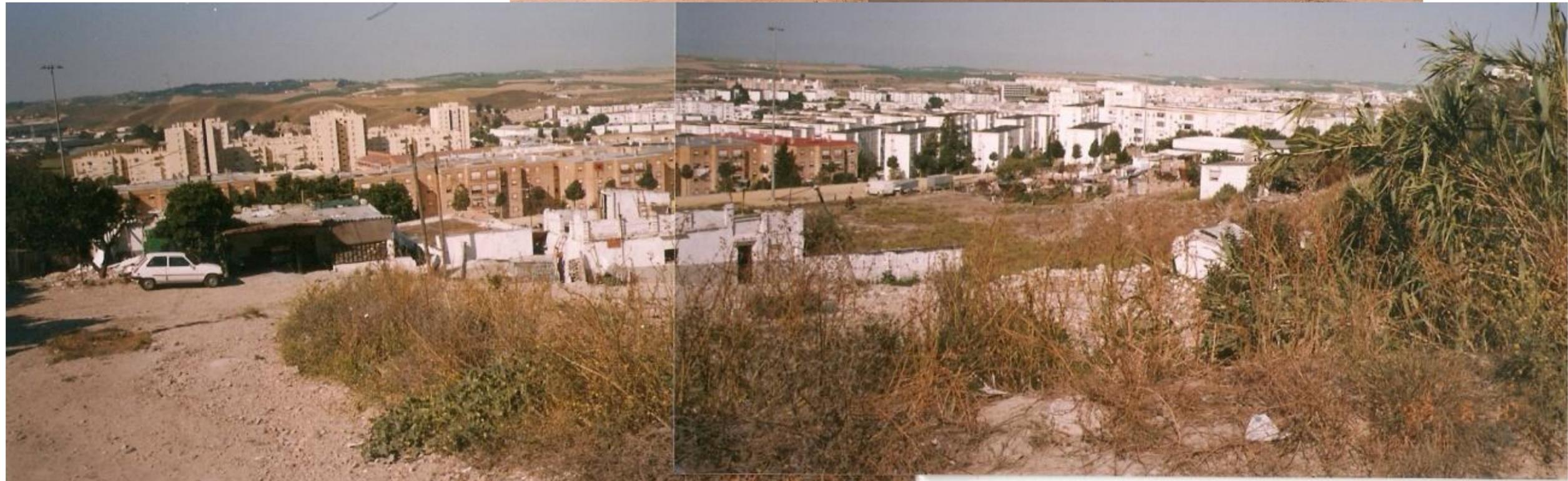


Foto 17: Interior del barrio con edificación diseminada y uso rural año 1994 (Archivo Emuvijesa)

## 6. Antecedentes urbanísticos

### 6.1 El estado del planeamiento en Jerez

Hasta los primeros años del siglo XVIII no se conservan planos que recojan el trazado urbano de la ciudad de Jerez. Hasta esa fecha solo han quedado conservados, algunos grabados con la imagen panorámica de la ciudad, en documentos antiguos de gran valor histórico pero con escasa información del trazado urbano.

Es a partir de este siglo cuando aparecen los primeros planos topográficos de Jerez, como el de Francisco Javier Velázquez, de 1825, otro fechado en 1836 de autor desconocido o el de José San Martín de 1852.

Es en el siglo XX, cuando surge el planeamiento moderno en las principales ciudades españolas, en la búsqueda de una planificación ordenada al desarrollo y crecimiento de la ciudad.

#### El Plan General de 1940.

El Ayuntamiento, tras la guerra civil encarga al arquitecto municipal Fernando de la Cuadra e Irizar el denominado Plan General de Ensanche, para hacer frente a la expansión que sufre la ciudad a consecuencia del rápido crecimiento industrial que experimenta la industria del vino en la ciudad. Se basó en la antigua legislación de ensanches aún vigente en esa época

En los planos se contemplaban tres zonas de actuación diferentes;

Ensanche residencial. Centrado en la zona norte de la ciudad. Se ordenaba estructuralmente la ciudad mediante unas vías concéntricas y radiales enlazadas con el viario antiguo. Define las manzanas con usos y tipologías.

Ensanche de la zona Industrial. Situado al este y con una ordenación menos geométrica y manzanas mayores que la residencial.

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

El plan nunca se ejecutó, por lo que la ciudad fue creciendo de manera desordenada. En 1955 se redactó un proyecto de ensanche de la zona norte integrado en el desarrollo anterior.



Foto 18: Plano topográfico de la ciudad de Jerez (año 1825) de F.J. Velázquez (Archivo Municipal de Jerez)

#### Plan General de Ordenación en 1955

Como consecuencia del anterior se ideó un plan que intentó poner en funcionamiento lo planificado anteriormente pero su duración fue breve debido a la aprobación de la 1ª Ley Española sobre el Régimen del Suelo de 21 de mayo de 1956.

#### El Plan General de 1959.

Aprobado el 23 de diciembre de 1959. Fue un plan ambicioso para su época, redactado con una previsión de vigencia de 40 años. Pretendió la creación de una ciudad jerarquizada como conjunto orgánico tanto en el casco urbano como de las zonas de influencia. Aplicó criterios urbanísticos sencillos y viables económicamente.

Pretendía además resolver la estructura de las arterias para relacionarlas con los núcleos de población al objeto de desarrollar los servicios más ordenadamente. Hizo previsiones de 24.000 viviendas para absorber el incremento de población y de otras 6.000 para sustituir infraviviendas.

### El Plan General de 1969.

Fue redactado dentro del "boom" económico y demográfico de los años sesenta. La población había crecido en las dos últimas décadas casi un 40 %. Las exportaciones del vino de Jerez pasaron a duplicarse durante ese mismo periodo. Ello provocó la necesidad de aumentar el suelo industrial.

El plan se concibió para servir de índice para el planeamiento futuro e ideó la creación de una oficina municipal dedicada a su desarrollo y gestión en el futuro. Se centró en tres objetivos fundamentales

Necesidad de suelo calificado para la demanda existente y la prevista para los 15 años siguientes.

Definir de forma clara y decidida una dirección estable de crecimiento urbano.

Dotar a la ciudad de una infraestructura viaria de cara al futuro

Respecto a los nuevos crecimientos el plan mantenía el casco urbano delimitado por una ronda exterior y se centró en el desarrollo industrial en el sur. Su desarrollo más importante fue a la zona cercana a El Portal aproximándose la ciudad al río Guadalete. Los crecimientos urbanos se planeaban en torno a la carretera Madrid-Cádiz.

Con respecto al casco antiguo, se previó un desarrollo pormenorizado mediante un Proyecto de Reforma Interior y un Plan Especial del Casco, donde se iban a concretar todas las ordenanzas de edificación para todo el sector, y los tratamientos para las zonas que se definirían como histórico-artísticas, con las siguientes normas generales:

Mantenimiento de las alturas de edificación, de forma que no se aumentara excesivamente la altura de las edificaciones.

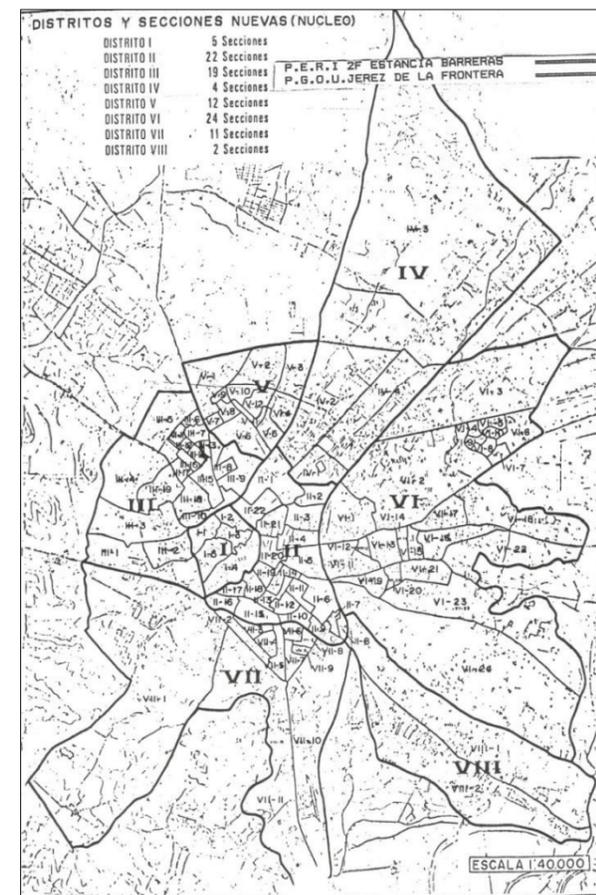
Establecimiento de una ocupación máxima fijada del 75% de la superficie del solar.

Reserva obligatoria de plazas de aparcamiento de las nuevas edificaciones proyectadas.

### 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.

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.



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.

Su pretensión era 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 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. Para ello se adoptaron unos criterios y objetivos que rompían abiertamente con la dinámica anterior.

Foto 19: Plano de distritos y secciones del PGOU 1984

Para ello, se marcó como objetivos principales lo siguientes:

*I Medidas contra la segregación social de la ciudad, evitando la expulsión de las capas populares de las zonas centrales.*

*II Frenar la tercerización del centro urbano y su exclusiva utilización para edificios destinados a oficinas, bancos o viviendas de lujo.*

III Protección del patrimonio inmobiliario, cuya destrucción prematura e indiscriminada constituye un despilfarro social y un grave atentado cultural.

IV Limitación del acceso a las zonas centrales del vehículo privado con una eficaz política de transporte público y disuasión del coche privado.

V Defensa, protección y conservación de los grandes espacios abiertos del municipio, tanto por razones metropolitanas de ocio y esparcimiento como estrictas razones ecológicas, económicas y agrarias.

VI Mantenimiento a ultranza de todos los usos colectivos, garantizando la permanencia del dominio público de suelos y edificios con ese carácter.

VII Completar y articular el tejido urbano de la periferia, aprovechando las oportunidades que ofrecen los vacíos intersticiales.

VIII Legalizar las barriadas ilegales, y por extensión, las ocupaciones de suelo y edificación sin soporte legal o con una infradotación total de las infraestructuras que la ley señala como obligatorias, sin perjuicio de las condiciones y desarrollo del planeamiento legitimador que corresponda en cada caso. Se intenta corregir la falta de calidad urbana de la periferia y los barrios proyectados según el urbanismo de los polígonos.

IX Limitación de la nueva edificación en las áreas consolidadas, con operaciones públicas que garanticen el realojo de la población o la obtención de suelo público para el reequipamiento estas zonas...

X Reordenar la ciudad existente a partir de sus trozos, integrándolos a través del transporte público, mayor accesibilidad urbana y recorridos peatonales.

XI Revisión del contenido de la red arterial prevista, eliminando muchos tramos de esta.

XII Potenciación y protección del empleo agrícola e industrial del término municipal.

XIII Articulación de la calificación del suelo y de los actos que permiten la edificación, que en ciertos suelos se permita edificar, estableciendo mecanismos de gestión en cada caso para su consecución.<sup>6</sup>

Para conseguir estos objetivos se delimitaron 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.

Intentó transformar profundamente la situación urbanística existente, persiguiendo paliar el déficit crónico de equipamientos.

Con respecto al Suelo Urbano del Núcleo Principal se definieron nueve Zonas de Ordenanza. Esta división estuvo realizada basándose en las áreas homogéneas definidas en la información urbanística, que responden al tipo de asentamiento y a la tipología edificatoria dominante:

Zonas de Ordenanza	
1	Conjunto Histórico-Artístico
2	Zona residencial unifamiliar o colectiva en manzana cerrada
3	Barriadas singulares
4	Zona residencial unifamiliar autoconstruidas
5	Zona residencial unifamiliar aislada
6	Zona residencial colectiva en manzana abierta o bloque exento
7	Zona industrial
8	Zona bodeguera
9	Sistemas generales

Cuadro 1: Zonas de ordenanza del PGOU de Jerez de 1984

<sup>6</sup> Objetivos del PGOU de 1984 resumidos en el PGOU de 1.995 de Jerez

Con respecto a Estancia Barrera señala como Unidad de ejecución 2F a la parcela del barrio y prevé su desarrollo de planeamiento mediante un Plan Especial de Reforma Interior.

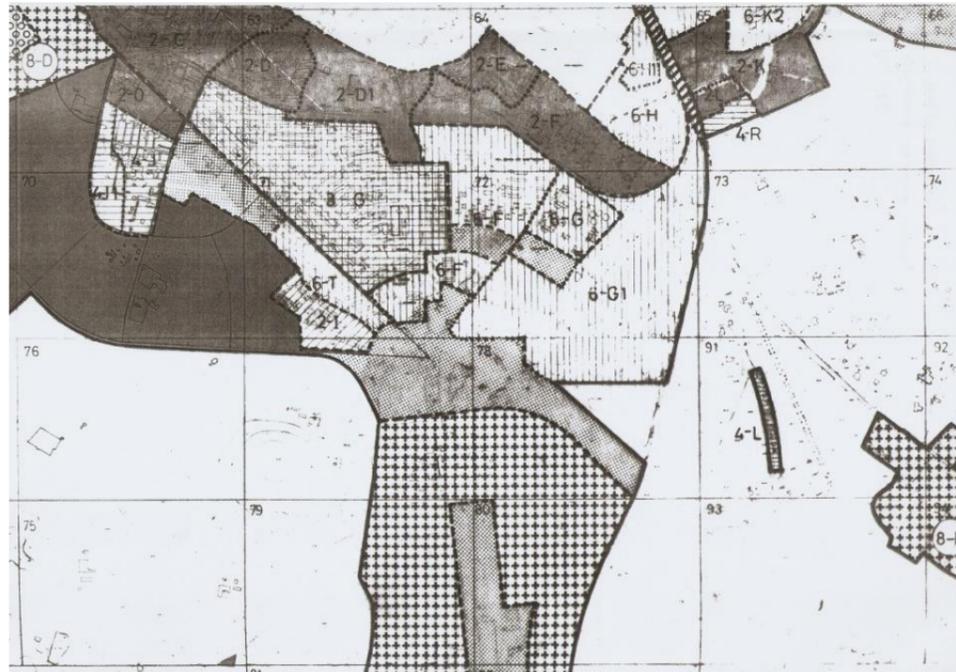


Foto 20: Detalle de Unidades de Ejecución del PGOU de 1984



Foto 21: Detalle de hoja de ordenanzas PGOU 1984 que incluye el P.E.R.I. 2F

Esta decisión se basó en los criterios conservacionistas y proteccionistas que proponía el Plan. La firme decisión de acometer la reforma del P.E.R.I. 2F fue tomada debido a la siguiente circunstancia que pasamos a contar.

Del censo realizado en 1990 se desprende una situación tan precaria en la que vivía la población que se localizó en la zona, que podríamos calificar Estancia Barrera como área vulnerable. Ello fue reconocido como tal en el Catálogo de dichas áreas realizado por el Instituto Juan de Herrera de la E.T.S. de Arquitectura de la U. Politécnica de Madrid por encargo del Ministerio de Fomento sobre estudio de barrios desfavorecidos en ciudades de más de 50.000 habitantes. En este estudio se considera vulnerable un área que presenta los siguientes parámetros o indicadores:

- 1º Una tasa de paro un 50 % superior a la media nacional
- 2º Un porcentaje de población analfabeta y sin estudios superior en un 50 % a la media nacional, un 28 %.
- 3º Carecer de servicios básicos en la vivienda en una proporción de más del doble de la media nacional, es decir: más del 2 % de las viviendas sin agua corriente; sin retrete en el interior de la vivienda, más del 3 % y sin baño o ducha en el interior de la vivienda, más del 5 %."7

### El PGOU de 1995

Es objetivo fundamental de este Plan, al igual que también lo fue para el del 84, es la revitalización funcional y poblacional, así como su regeneración y rehabilitación arquitectónica.

Se plantea una revisión del anterior y una adaptación de lo necesario, profundizando en el estudio tipológico-morfológico y funcional que permita actuar de manera más precisa y adecuada a cada finca, y a cada manzana.

Fue un plan ampliamente desarrollista y expansionista. Posibilitando una transformación total de la ciudad sin perder la homogeneidad y la gestión global. Coincidió en su desarrollo con el Boom de la construcción sufrido en los últimos años en España y ha permitido a la ciudad ser reconocida como un exponente de cambio urbanístico controlado.

<sup>7</sup> Análisis de gestión de la primera fase del PERI 2F Estancia Barrera de Pilar Lebrón Valderas GMU Jerez

Con respecto a lo planificado en el P.E.R.I 2F, este Plan General mantiene todas sus propuestas de desarrollo, sin intervenir ni modificar nada de lo planeado. Hecho que le permite mantener la misma vigencia y fuerza a como fue concebido y dotándolo de entidad propia como figura de planeamiento.

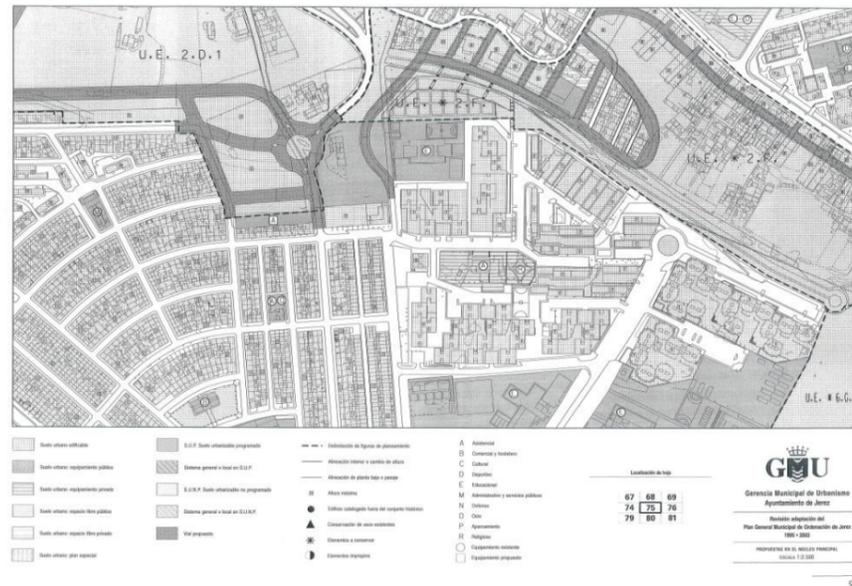


Foto 22: Hoja de propuestas en el núcleo principal PGOU 1995 correspondiente a E. Barrera

### El Plan General de 2009

El plan de 2009 surge en conjunción de 2 factores importantes. El primero de ellos es necesidad de actualizar el modelo de la ciudad que ya estaba agotado desde las propuestas de intervención urbana que se contenían en el Plan General de 1995 y el otro es la adaptación del Plan a las nuevas reformas legislativas que han surgido en materia de suelo y que han generado una nueva concepción del planeamiento y sus figuras.

Nos referimos de un lado la LOUA y el POTA

La aparición de la **LOUA** Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (17 de diciembre de 2002) ha generado algunos cambios y modificaciones en las concepciones urbanísticas, entre otras las siguientes:

- Nuevas categorías de los suelos urbanizables,
- El desarrollo y clarificación del régimen jurídico de los suelos urbanos consolidados y no consolidados.

- La posibilidad de delimitar áreas de reparto en los suelos urbanos no consolidados además de aquellos que han quedado incluidos en Unidades de Ejecución.
- Las nuevas competencias asignadas a determinadas figuras del planeamiento instrumental. (Planes Parciales y Estudios de Detalle, principalmente)
- La innovación que supone la aparición de los Patrimonios Autonómicos del Suelo.
- La recuperación de las transferencias de aprovechamiento urbanístico como mecanismo equidistribuidor.
- La aparición de nuevas figuras en la gestión y desarrollo de las actuaciones urbanísticas, tales como la Áreas de Gestión Integrada o el agente urbanizador.

El **P.O.T.A.** Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía aprobado el 30 de diciembre de 2007 ha generado algunos cambios normativos de obligado cumplimiento a tener en cuenta a cabo la planificación urbanística.

El plan establece unas nuevas áreas de ordenanzas y sectores y para ordenar las unidades de ejecución que provienen del planeamiento anterior del suelo urbano diseña dos grandes grupos.

De un lado las *Áreas de Planeamiento Incorporado* en suelo urbano no consolidado. Se trata de las zonas del suelo urbano consolidado o áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado que contaban con ordenación pormenorizada establecida en instrumentos de ordenación vinculados al anterior Plan General de 1995.

Se corresponden de una parte con aquellos sectores del suelo urbanizable del mencionado Plan General o de unidades de ejecución del suelo urbano delimitados en el mismo que han sido transformadas y urbanizadas, o se encuentran en proceso de ejecución, todo ello en cumplimiento del correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo (Plan Especial de Reforma Interior, Estudio de Detalle o Plan Parcial) y de conformidad con sus determinaciones. El objetivo es mantener las condiciones de ordenanzas establecida por ellos y en caso de necesidad de adaptación a la nueva ordenación deberán elaborar un texto refundido. En este grupo se encuentra el P.E.R.I. 2F "Estancia Barrera"

De otro las *Áreas de Reforma Interior con Ordenación Pormenorizada*. Se corresponden con ámbitos de suelo urbano no consolidado que precisan de renovación así como vacíos urbanos no relevantes, cuya transformación debe ser realizada mediante actuaciones integrales de reforma interior y para los que el Plan General opta por establecer su ordenación pormenorizada conforme a lo establecido en el artículo 10.2.B de la LOUA.

## 6.2 El Planeamiento en relación con Estancia Barrera

Como resumen de lo dicho anteriormente, Estancia Barrera constituye el ámbito de una unidad de actuación prevista en el PGOU de 1984 que clasifica el suelo como urbano a desarrollar mediante la formulación de un P.E.R.I., muy bien delimitado por las calles Puerta del Sol, Obispo Cirarda, Vista Alegre, el antiguo trazado del ferrocarril Jerez-Bonanza (Sanlúcar de Barrameda) y la Bda. de San Telmo. El factor determinante de todo el desarrollo urbano de Estancia Barrera ha sido el carácter residual y marginal que caracterizaba a este espacio.

La ciudad existente presentaba en esta zona un espacio vacío entre la ciudad consolidada y el crecimiento periférico de Vallesequillo de los años 60-70. Este espacio residual y poco atractivo para la edificación reglada venía siendo ocupado en condiciones precarias por una población necesitada.

Así la actuación de Estancia Barrera es un ejemplo de propuestas de intervención urbana típicas de los primeros planeamientos generales surgidos en España en la década de los años 80 impulsados por las primeras corporaciones locales legitimadas democráticamente. Al igual que otros planes surgidos en su misma época el PGOU de 1984 de Jerez se elaboró desde la filosofía de la austeridad frente al desarrollismo de etapas anteriores y por ello orientó sus intervenciones hacia la recuperación, rehabilitación y mejora del interior de la ciudad existente.

Entre los objetivos del Plan General estaba:

*"La recuperación pública de los beneficios generados por el desarrollo y la transformación urbana, para que la comunidad se apropie y distribuya a favor de todos, la parte adecuada de las rentas generadas en el proceso de producción colectivo (suelo y vivienda)"*<sup>8</sup>

También se establecieron, una serie de objetivos sectoriales-genéricos a modo de principios básicos sobre los que se articulaban las medidas de planeamiento:

*"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*

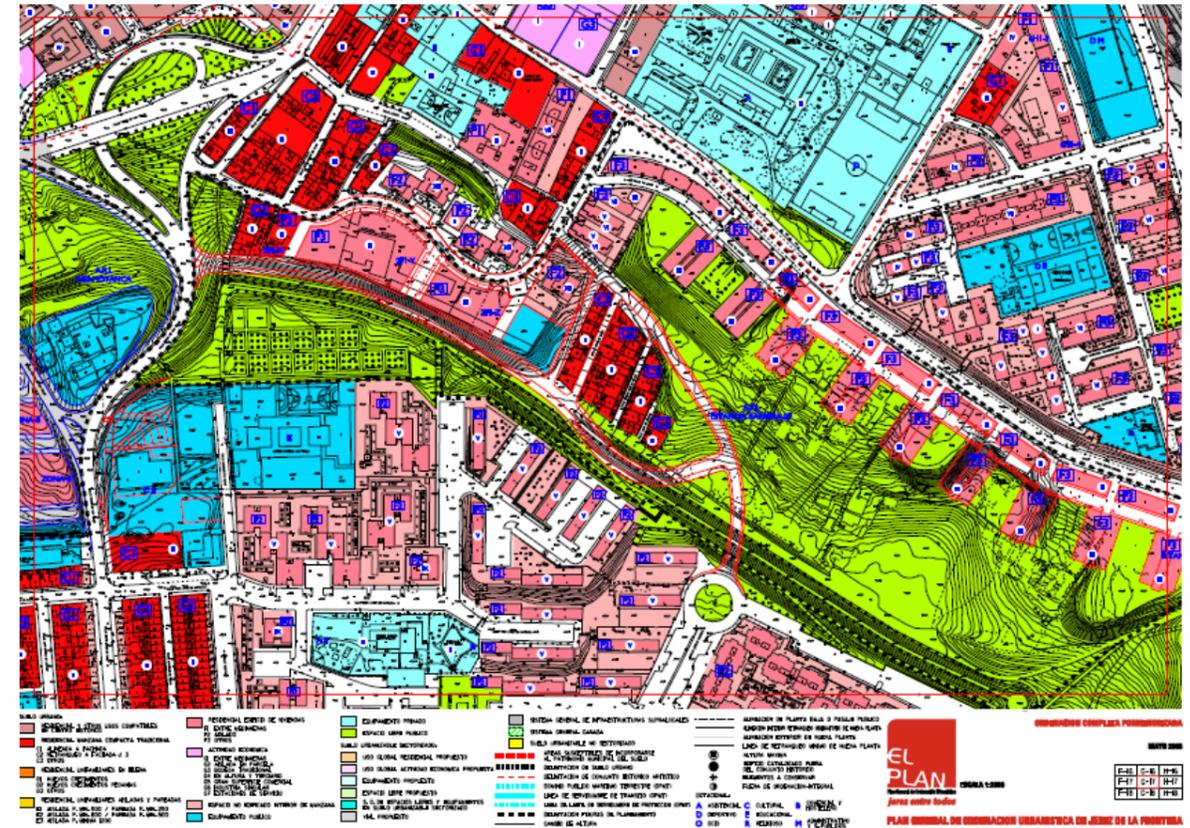


Foto 23: Hoja de ordenación del PGOU 2009 correspondiente a la zona de Estancia Barrera

*secularmente lo han sido y reinstalando, en su caso estas capas, mediante la promoción pública o calificación de viviendas de protección oficial"*

*"VII Completar y articular el tejido urbano de la periferia, aprovechando las oportunidades que ofrecen los vacíos intersticiales. Destinarles preferentemente a usos rotacionales, pero manteniendo las posibilidades de asentamiento residencial y de empleo"*<sup>9</sup>

Estos objetivos y principios básicos fueron la base sobre las que se redactó el P.E.R.I 2F

<sup>8</sup> P.G.O.U. de Jerez 1984

<sup>9</sup> P.G.O.U. de Jerez 1984

## 7. Análisis de las Propuestas del P.E.R.I. 2F "Estancia Barrera"

A continuación vamos a describir las principales aportaciones de las propuestas de reforma planteada en el P.E.R.I. de un lado las reflejadas en la memoria de análisis, como por otro lado las propias propuestas de intervención urbanística.

### 7.1 La memoria de análisis

El análisis del P.E.R.I. se centró en estudiar las características generales y particulares de la zona, centrandose su atención en especial en como resolver las bolsas de población con problemas sociales que anteriormente hemos comentado. Al respecto, indicó las siguientes conclusiones:

- 1 Cuenta con una población de 763 habitantes, agrupada en 185 familias que conviven en 173 viviendas, 10 que da un elevado tamaño medio de miembros de la unidad familiar. (4,8) Del total de hogares, 91 se localizan en la bolsa marginal, y 82 en las tipologías aisladas.
- 2 Escasa formación técnico-profesional de los jóvenes, cuyo acceso al mundo laboral queda así imposibilitado y relegado a situaciones marginales con altas tasas de analfabetismo en la población adulta.
- 3 La ausencia de infraestructura, dotaciones y espacios libres adecuados a las necesidades de la población.

La bolsa marginal de infraviviendas no solo carecía de viviendas en buenas condiciones, sino que había otras deficiencias elementales de carácter social entre las que destacaban:

La población se caracterizaba por contener en general unos escasos recursos económicos (nulos en ocasiones) y el desempleo afecta a más del 45 % de la población activa. La población activa, que no llega al 30 %, tiene eventualidad en el trabajo y vive con frecuencia de remuneraciones no reglamentadas.

Las singulares pautas de ocupación de los hogares, el elevado tamaño familiar y las reducidas dimensiones de las viviendas dan lugar a grandes problemas de hacinamiento.

Algo más de la mitad de las viviendas tienen problemas de sobreocupación y de éstas, el 60% se consideran casos de hacinamiento graves.<sup>10</sup>



Foto 24: Detalle de Plano de estructura de la propiedad ( P.E.R.I. 2F)

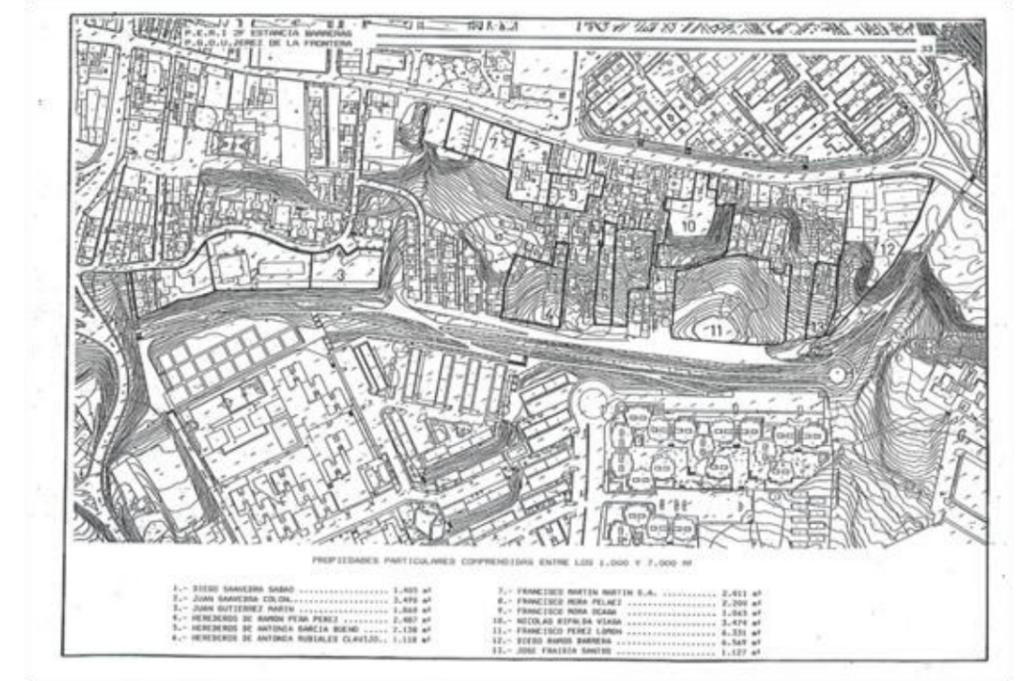


Foto 25: Plano de propiedades comprendidas entre 1.000 y 7.000 m<sup>2</sup> ( P.E.R.I. 2F)

<sup>10</sup> Memoria de Análisis del PERI 2F Estancia Barrera.1990

Un nivel cultural bajo, patente en la extrema analfabetismo de los adultos y el escaso valor dado a la formación y cualificación profesional por parte de los jóvenes que originaba un complicado acceso al mundo del trabajo.

La dificultad en el establecimiento de relaciones sociales, vedadas por una situación económica que no permite el equipamiento a los accesos de ocio y culturales y que limita la escasa salida de los vecinos a "visitar familiares". El desordenado entramado urbano de la barriada y la ausencia de espacios libres adecuados, merma las posibilidades de relación en el interior de la zona.

Sorprendentemente y frente a todos los planteamientos previos que se habían propuesto para resolver únicamente el problema urbanístico, se plantea una propuesta novedosa<sup>11</sup>. Se propone la programación de un Plan paralelo al realojo y al trabajo urbanístico, que promoviera la inserción social plena de la población y orientado a paliar las deficiencias sociales del colectivo. El Plan sería elaborado por el Ayuntamiento y con la intervención de asistentes sociales y un centro de servicios sociales integrados que desarrollarían los siguientes programas:

- 1- Acción sanitaria integral. Dirigido hacia la cobertura sanitaria integral y la solución de problemas como: la higiene comunitaria y ambiental, la dietética y nutrición, la planificación familiar, la higiene materno-infantil o las toxicomanías entre otros.
- 2- Promoción educativa; familiarizar a la población susceptible de escolarización con el medio escolar, la alfabetización de adultos etc.
- 3- Promoción laboral. Mediante una reordenación de las actividades laborales para ampliar su rentabilidad socioeconómica o la formación y capacitación de los jóvenes a través de escuelas taller y cursos.

### La vivienda necesaria

En cuanto a las necesidades de vivienda, la inmensa mayoría de las familias residentes en la bolsa marginal de infravivienda carecían de posibilidades para acceder a una vivienda digna, hecho constatado en el análisis.

Hay que resaltar que 48 de las viviendas no cubrían las necesidades mínimas higiénico-sanitarias y que 52 viviendas tenían menos de 50 m<sup>2</sup>, lo que correspondía a índices de hacinamiento y provoca el predominio de fórmulas sociales poco ortodoxas e impuestas por circunstancias económicas: familia extensa "tradicional" "nueva" y convivencia de formas de vida urbanas y rurales manifiesta en la composición y uso dado a la vivienda. La mayoría de las viviendas tenían uno o dos dormitorios (70,3%) y sólo nueve de ellas cuatro o más. (9,5 %) Prácticamente el 50 % de las personas se ven obligadas a compartir dormitorio con dos o más personas. En la mayoría de los casos, se trataba de viviendas de autoconstrucción, en origen como chabolas, que paulatinamente se han ido transformando aunque con materiales de ínfima calidad (materiales de desecho, uralitas) en su gran mayoría.

Debido a las condiciones tan precarias de las viviendas descritas, la mayor parte de las familias se manifestaron dispuestas a colaborar en un proceso de realojo. Por lo que se proponía un proceso tutelado por el Ayuntamiento

Había en total 91 viviendas ocupadas y 103 residentes, por lo que las necesidades de realojo se cuantificaron en 103 viviendas, de acuerdo con los datos obtenidos en el censo de viviendas y familias que se realizó. Los estudios realizados arrojaban también en dato de que existía un potencial amplio de familias sin formar debido a la incapacidad económica para poder independizarse y que era necesario prever esta demanda futura en la gestión del P.E.R.I. ya que su total gestión abarcaría más de una década.

La solución prevista fue considerar un porcentaje del 10% de la demanda estimada prevista en total 10 viviendas. En cuanto a la composición y características de las viviendas previstas, las necesidades solicitadas por los vecinos no eran muy altas. Cocina, salón-comedor, un baño y dormitorios en número según la dimensión familiar.

<sup>11</sup> Información facilitada por Pilar Lebrón Valderas (técnico de la GMU de Jerez).

## 7.2 Propuestas urbanísticas.

En las *áreas urbanas consolidadas*, el Plan proponía la necesidad de permanecer en la zona el final de la manzana comprendida entre las calles Vista Alegre y Cuesta de San Telmo, el bloque de 12 plantas en calle Vista Alegre y las manzanas comprendidas entre las calles Diego de Riaño, Hernán Ruiz de Rata y Juan de Zamora.

En las *áreas de infraviviendas* y en los suelos libres, se proponía un nuevo desarrollo con criterios de diseño urbano y composición y volumetría de nueva edificación.

La propuesta de la ordenación de la edificación se concentraría en la zona a lo largo de las calles Puertas del Sol, Obispo Cirarda y Vista Alegre. Se establecerían además ordenanzas para la nueva construcción y la rehabilitación en la zona. Por último el parque público se desarrollaba como elemento de conexión entre los barrios de la zona.

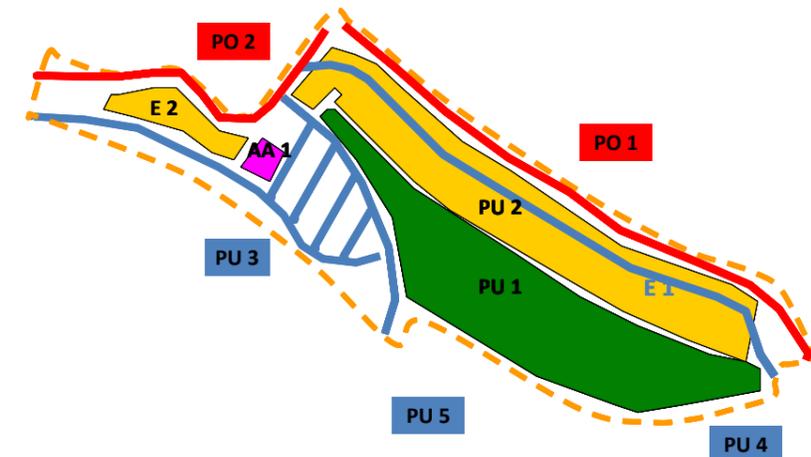
### Intervenciones urbanísticas

Proyectos de urbanización PU	
PU 1	Sistema general de espacios libres (Parque público municipal)
PU 2	Plazas miradores y viario en zona residencial colectiva en manzana cerrada.
PU 3	Viario en zona residencial unifamiliar en manzana cerrada
PU 4	Prolongación del parque público desde un límite sureste hasta la bajada de san Telmo (Fuera del ámbito del plan especial)
PU 5	Prolongación de la Rotonda de la Avda. Moreno Mendoza hasta la calle fraternidad (Fuera del ámbito del plan especial)
Actuaciones aisladas AA (Son actuaciones a desarrollar con proyecto de edificación)	
AA 1	Equipamiento social y plaza pública en zona residencial colectiva en margen abierta.
Proyectos de edificación E	
E 1	Propuesta residencial en zona de viviendas colectivas de manzana cerrada.
E 2	Propuesta de residencial en zona de viviendas unifamiliares en manzana cerrada
E 3	Remodelación de la zona residencial unifamiliar autoconstruida
Proyectos de Obras Ordinarias	
PO 1	Reurbanización de la C/ Obispo Cirarda y Puertas del sol
PO 2	Reurbanización de la calle vista Alegre

Cuadro 2: Resumen de las propuestas urbanísticas del P.E.R.I. 2F Estancia Barrera

Las intervenciones estaban agrupadas en cuatro apartados: proyectos de urbanización, actuaciones aisladas, proyectos de edificación y proyectos de obras ordinarias:

Ordenando las propuestas de otro modo, podemos hacer 3 grupos: por un lado las propuestas llamadas estructurantes, que relacionan Estancia Barrera con el resto de ciudad (PU 1, PU 5, PO 1 y PO 2), por otro lado las intervenciones propuestas dentro del propio P.E.R.I. (AA 1-PU 2, PU 3, E 1 y E 2) y por otro las propuestas de remodelación arquitectónica (E 3)



Esquema 1: Principales propuestas urbanísticas del P.E.R.I. 2F (autor)

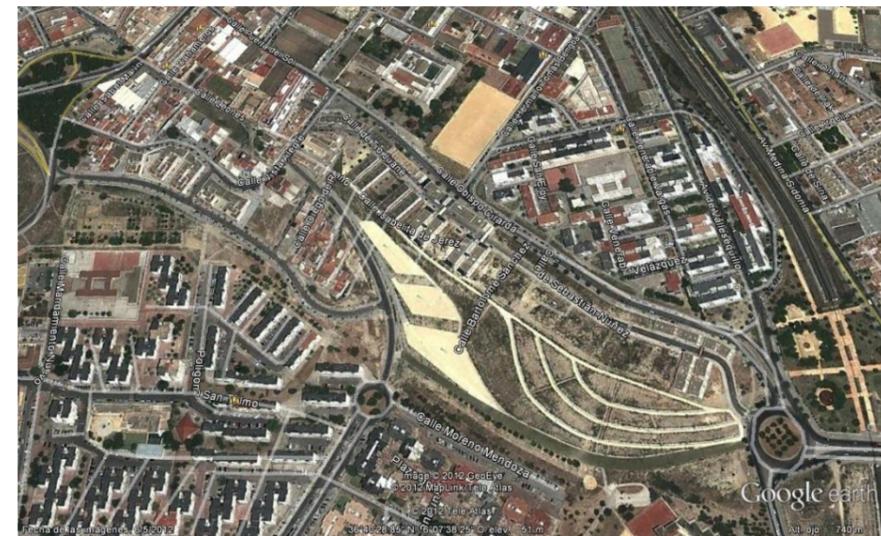


Foto 26: Ortofoto del barrio del Estancia Barrera de estado actual. (Google earth)

**PU 1 Parque Público Municipal**

Se diseña con la finalidad de relacionar y conectar todos los barrios de la zona y ampliar el sistema general de espacios libres del sector sur de la ciudad.

En cuanto al Barrio, el Parque Público es el elemento que vertebra la actuación, da cohesión e integra el propio Barrio. Además permite resolver otros aspectos como los programas lúdicos y deportivos.

La limitación del parque está confinada por los elementos arquitectónicos que los delimitan. De esta manera el plan propone ampliar el parque por el lado sureste hasta la bajada al barrio de San Telmo Nuevo.

**PU 5 Prolongación de la rotonda de la Avda. Moreno Mendoza hasta la calle Fraternidad.**

Aunque esta propuesta no estaba incluida dentro del ámbito del Plan Especial, sin embargo la dificultad de acceso del parque público por su lado sur impide la correcta permeabilidad viaria que requiere este equipamiento, produciéndose como consecuencia una mala conexión, ya que el tráfico viario conduce a este acceso. Se proponía esta actuación como solución al cierre del parque por la zona sur y una mejor accesibilidad.

**Continuidad de la calle Moreno Mendoza con la calle Vistalegre.**

Corolario de lo anterior el P.E.R.I. prolongar la calle Moreno Mendoza desde la rotonda hasta la calle Vista Alegre para cerrar el parque por el lado oeste y conectar las manzanas de tipología unifamiliar entre medianeras.

**PO 1 Reurbanización de la calle Obispo Cirarda y Puertas del Sol**

La calle Obispo Cirarda forma parte del viario fundamental de 2º orden de la ciudad, además de ser la calle de acceso más importante al barrio.

La sección de la calle inicial mente no se justificaba, ya que la capacidad de su acción rodada (se trataba de una antigua carretera absorbida por la ciudad) quedaba estrangulada en la prolongación de la calle puertas del sol. Por ello el Plan proponía reurbanizar la vía, regularizando su anchura, dotándola de Acerados más amplios con arbolado y pasos peatonales.

**PO 2 Reurbanización de la Calle Vista Alegre**

La sección de la calle Vista Alegre era de tan solo 5 metros, por lo que el plan proponía ampliarla a 7 metros y 2 metros de Acerados a ambos lados.

**AA1 Equipamiento social y plaza pública en la zona residencial colectiva abierta**

La idea del P.E.R.I. es articular las ramas propuestas del planeamiento y la acción social a través de un edificio, un centro social, que albergue guardería, centro de información, actividades culturales o formación entre otros y desde el cual se active a la población en el trabajo de socialización.

Se propuso inicial mente en la zona central junto a primera plaza interior. Finalmente esta figura no ha llegado a materializarse, por diversos factores, que citaremos posteriormente. La atención social se hace a través de los centros de barrio, asociaciones de vecinos, los locales de actividad que hay en la zona, animados por los servicios sociales municipales del distrito.

**PU 2 Urbanización y plazas miradores en zona residencial colectiva en manzana cerrada**

La cornisa de San Telmo que es un declive natural del terreno en forma de colina escarpada divide el centro de la ciudad de Jerez de la zona sur. La tipología urbana de la colina se interrumpe en la zona de Estancia Barrera, por lo que era lógico que se propusiera igualar y dar continuidad a la volumetría existente en la ciudad y completarla.

Se determinó la separación del tráfico rodado del peatonal y conectar los edificios en forma de peine con la calle Obispo Cirarda mediante pasarelas peatonales.

Se propuso la creación de una calle paralela a Obispo Cirarda (Tío Juane) pero a una cota inferior que sea una calle de servicio, que de acceso rodado a los garajes, equipamientos comerciales y talleres ubicados en ellas.

Entre las calles y el parque público se diseñan unas plazas públicas a modo de miradores que mejoren la integración entre ambas

**PU 3 Urbanización de la zona residencial unifamiliar en manzana cerrada**

Corresponde a la zona de viviendas que queda fuera del área marginal.

Las viviendas unifamiliares que estaban aisladas y desconectadas del resto de la ciudad se urbanizan también dotándolas de acerado de 1,5 m de ancho y calzada de 5 metros para integrarlas en el conjunto.

**E1 Propuesta residencial en zona de viviendas colectivas en manzana cerrada**

El núcleo central del P.E.R.I. se resuelve mediante viviendas colectivas de doble crujía de tres plantas y un sótano en la calle Obispo Cirarda y de tres plantas y semisótano en la calle Tío Juane.

**E2 Propuesta residencial en zona de viviendas unifamiliares en manzana cerrada**

En al borde oeste del plan se proponen viviendas unifamiliares de dos plantas y ático en manzana cerrada de 22 m de ancho. Esta tipología se adopta como continuidad de la trama urbana de la ciudad en ese borde. Además en relación con el parque ofrece una escala y carácter similar a las manzanas de autoconstrucción de la zona. Además facilita la penetración del barrio de Madre de Dios al parque y al barrio de san Telmo Viejo.

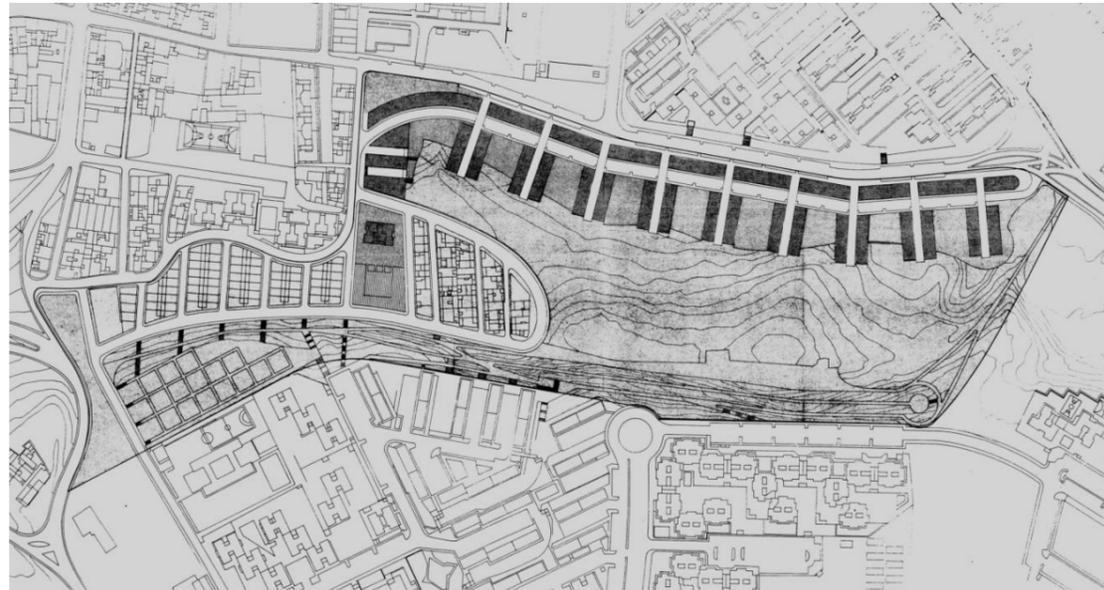


Foto 27: Plano de Estructura urbana reformada. Detalle (Documento de avance P.E.R.I 2F)

**Propuestas de remodelación arquitectónica y de ordenanzas**

Para las propuestas arquitectónicas Se propone una remodelación de volúmenes y fachadas en zona residencial unifamiliar autoconstruidas y en general la distribución de las edificabilidades y el reparto de superficies. En los siguientes cuadros podemos ver, el reparto del suelo propuesto y la distribución de edificabilidad. Estas propuestas debían ser consensuadas previamente con el Área de Urbanismo de la ciudad, para hacerlas casar con la redacción del Plan General de Ordenación urbana.

CALIFICACIÓN DEL SUELO	SUP. TOTAL	OCUPACIÓN	ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PRIVADO	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES		
				Equip.	Z. Verde	Viales
Residencial Unifamiliar autoconstruidas existentes	3.614,61	2.710,96	903,65			
Residencial Unifamiliar en manzana cerrada	5.450,12	4.087,59	1.362,53			
Resid. colectiva en manzana cerrada	26.320,71	11.378,64			7.068,15	7.873,92
Bloque exento existente	325,50	325,50				
Equipamiento social	1.180,75			885,00	295,75	
Zona verde	62.767,74				62.767,74	
Viales	18.127,08					18.127,08
<b>Total Superficie Ordenada</b>	<b>117.786,51</b>	<b>18.502,69</b>	<b>2.266,18</b>	<b>885,00</b>	<b>70.131,64</b>	<b>26.001,00</b>
<b>Total Cesiones</b>				<b>97.017,64</b>		

Cuadro 3: Reparto del suelo

CALIFICACIÓN DEL SUELO	MANZANAS	PARCELA m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup>		Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	
			Computable	No computable	Proyectada	Existentes
Resid. Colectiva en manzana cerrada.	A	26.320,71	34.986		413	
Residencial Unifamiliar en manzana cerrada.	B,C,D,E,F,G	5.450,12	7.875	1.099	67	9
Residencial Unifamiliar autoconstruidas existentes.	H,I,J,K	3.614,61	250	8.585	2	41
Bloque exento existente	L	325,50		3.986		48
Resto	S,V1,V2,V3,V4	63.949,49		3.350		
<b>TOTAL</b>		<b>99.659,43</b>	<b>43.111</b>		<b>482</b>	<b>98</b>

Cuadro 4: Distribución de edificabilidades

Además, el P.E.R.I propone unas ordenanzas urbanísticas, para fijar principalmente las alineaciones y ocupaciones de plantas y los criterios de edificación de las manzanas residenciales. Los tratamos de resumir en los siguientes cuadros:

ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA		
1.1	Parcelario	Se mantiene el parcelario propuesto. Parcela mínima 150 m <sup>2</sup> y frente mínimo 10 m
1.2	Alturas	Altura máxima permitida 3 plantas y ocupación 50% en altura
1.3	Ocupación en planta	Queda definida en los planos de ordenación mediante alineación exterior e interior
1.4	Patios	Definidos por reglamentos de VPO. Círculo inscribible de diámetro igual 0.30 de la altura. (medida de suelo a pretil) Con un mínimo de 3 m y la superficie superior o igual a la altura al cuadrado dividida por 8 (condiciones mínimas cuando se presenten huecos dormitorios o cocinas)
1.5	Vuelos	Se admiten en plantas superiores, balcones volados con saliente máximo, incluida la cerrajería de 40 cm siempre que el gálibo libe sobre la rasante de la acera sea superior a 3,20 m
1.6	Alineaciones	Las alineaciones exteriores e interiores se definen en los planos de ordenación. Se prohíben los retranqueos
1.7	Usos	Predominante el residencial. Se permite el uso limitado de hostelería y oficinas.

Cuadro 5: Ordenanzas en residencial unifamiliar en manzana cerrada

ZONA RESIDENCIAL COLECTIVA EN MANZANA CERRADA		
2.1	Parcelario	Se mantiene el parcelario propuesto
2.2	Alturas	Altura máxima permitida 3 plantas medidas en el punto medio de la alineación oficial exterior en cada solar, y desde la rasante oficial de la acera hasta el plano inferior del forjado de la última planta en la alineación de fachada.
2.3	Ocupación en planta	Queda definida en los planos de ordenación mediante alineación exterior e interior
2.4	Patios	Definidos por reglamentos de VPO. Círculo inscribible de diámetro igual 0.30 de la altura. (medida de suelo a pretil) Con un mínimo de 3 m y la superficie superior o igual a la altura al cuadrado dividida por 8 (condiciones mínimas cuando se presenten huecos dormitorios o cocinas)
2.5	Vuelos	Se admiten en plantas superiores, balcones volados con saliente máximo, incluida la cerrajería de 40 cm siempre que el gálibo libe sobre la rasante de la acera sea superior a 3,20 m
2.6	Alineaciones	Las alineaciones exteriores e interiores se definen en los planos de ordenación. Se prohíben los retranqueos menores o iguales a 3 m.
2.7	Usos	Predominante residencial. Se permite en semisótano, talleres e industrias artesanales, comercial hostelería y oficinas.

Cuadro 6: Ordenanzas en residencial colectiva en manzana cerrada



Ubicación de las zonas residenciales

ZONA RESIDENCIAL COLECTIVA EN MANZANA ABIERTA O BLOQUE EXENTO		
3.1	Parcelario	Se mantiene el parcelario existente y el propuesto para el equipamiento social.
3.2	Alturas	Se permite la altura existente de 12 plantas y en el equipamiento social de 3 plantas.
3.3	Ocupación en planta	Queda definida en los planos de ordenación mediante alineación exterior e interior
3.4	Patios	Definidos por reglamentos de VPO. Círculo inscribible de diámetro igual 0.30 de la altura. (medida de suelo a pretil) Con un mínimo de 3 m y la superficie superior o igual a la altura al cuadrado dividida por 8 (condiciones mínimas cuando se presenten huecos dormitorios o cocinas)
3.5	Vuelos	Se admiten en plantas superiores, balcones volados con saliente máximo, incluida la cerrajería de 40 cm siempre que el gálibo libe sobre la rasante de la acera sea superior a 3,20 m
3.6	Alineaciones	Las alineaciones exteriores e interiores se definen en los planos de ordenación. Se prohíben los retranqueos
3.7	Usos	Predominante el residencial. Se permite el uso limitado de hostelería y oficinas.

Cuadro 7: Ordenanzas en residencial colectiva en manzana abierta

ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AUTOCONSTRUIDA		
4.1	Tipología	Vivienda unifamiliar de 1, 2 o 3 plantas, con patio y a veces jardín, adecuándose a otros usos, tales como talleres o mixtos.
4.2	Alturas	Altura libre mínima de las plantas alta y baja será de 2,5 m. No se admitirán entreplantas salvo diferentes niveles dentro de una planta que formen parte del local.
4.4	Patios y jardines	Los patios y jardines de nueva planta deberán respetar y conservar los árboles existentes.
4.6	Vuelos	En edificaciones cuya alineación de fachada coincida con la exterior de parcela, se admitirán en planta baja, balcones y ventanas voladas provistas de rejas con saliente máximo, incluida la cerrajería de 50 cm siempre que se deje un gálibo de altura libre sobre la rasante de la acera, superior a 3 m
4.7	Cerramientos y vallados	No podrán ser opacos a la vista a la altura superior a 75 cm de la rasante. Permittedose a partir de dicha cota los transparentes de tela metálica, verjas o celosías, así como cierre con elementos vegetales.
4.8	Cubiertas	Serán planas o inclinadas por encima del último forjado. Todos los cuerpos de la edificación deberán quedar bajo sendos planos inclinados sobre la línea horizontal de fachada de un máximo de 30° (50% pte.)
4.9	Otros	Ninguna parcela se considera inedificable por razón de su forma y dimensiones anteriores al Plan.

Cuadro 8: Ordenanzas en residencial unifamiliar autoconstruida

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	
5.1	Los parques y zonas verdes deberán llevar una densidad de arbolado como mínimo de un árbol cada 20 m <sup>2</sup> de superficie.
5.2	Se procurará que en el diseño de jardines y parques públicos se potencie la plantación de árboles de sombra frente a la plantación de césped, flores y otros elementos vegetales de fácil destrucción y costoso mantenimiento.
5.3	Las áreas de servicios complementarios de los parques, agruparán a éstos, evitando su dispersión. Asimismo deberán ir ubicadas en las construcciones existentes.
5.4	Se entenderán como servicios complementarios los bares, restaurantes, espectáculos al aire libre que permitan y fomenten mayor contacto con la naturaleza y pequeños almacenes de útiles de jardinería y mantenimiento.
5.5	Las áreas de servicio complementario no ocuparán una superficie superior al 2% de la superficie total del parque al que sirven.
5.6	Los senderos y veredas irán en su caso pavimentados con materiales permeables o que en su disposición permitan el drenaje de las aguas.
5.7	Los cerramientos y vallados serán diáfanos o con vegetación, pudiendo llevar como máximo un murete de fábrica no superior a 0,50 m de alto que pueda servir de asiento, con pilares, postes o machones, en su caso y entre ellos verja metálica o celosía.

Cuadro 9: Ordenanzas del sistema general de espacios libres

### 7.3 Delimitación de polígonos de expropiación

Aunque el P.G.O.U. facultaba para que se pudiera desarrollar el P.E.R.I. por cualquiera de los tres sistemas de actuación, (Cooperación, compensación y expropiación) la precaria situación económica de los propietarios, la grave problemática social y el escaso nivel cultural, aconsejaba adoptar la expropiación.

Aunque la expropiación requería un volumen mayor de inversión, posibilitaría por otro lado el control del suelo y garantizaría que los resultados obtenidos se ajustasen a las previsiones del Planeamiento.

Por eso el P.E.R.I. también delimita una serie de polígonos o unidades de gestión, de las fincas que lo componen, al objeto de facilitar el proceso de expropiación. La propuesta se hizo basándose en la ejecución de las soluciones urbanísticas adoptadas y las características de los propietarios que conformaban el propio polígono.

En total se delimitaron 15 polígonos de actuación que englobaban los usos y tipologías Había un polígono para residencial aislada, 6 unidades de infravivienda, 7 de suelo industrial y uno solo para el suelo urbano que ya era propiedad municipal.

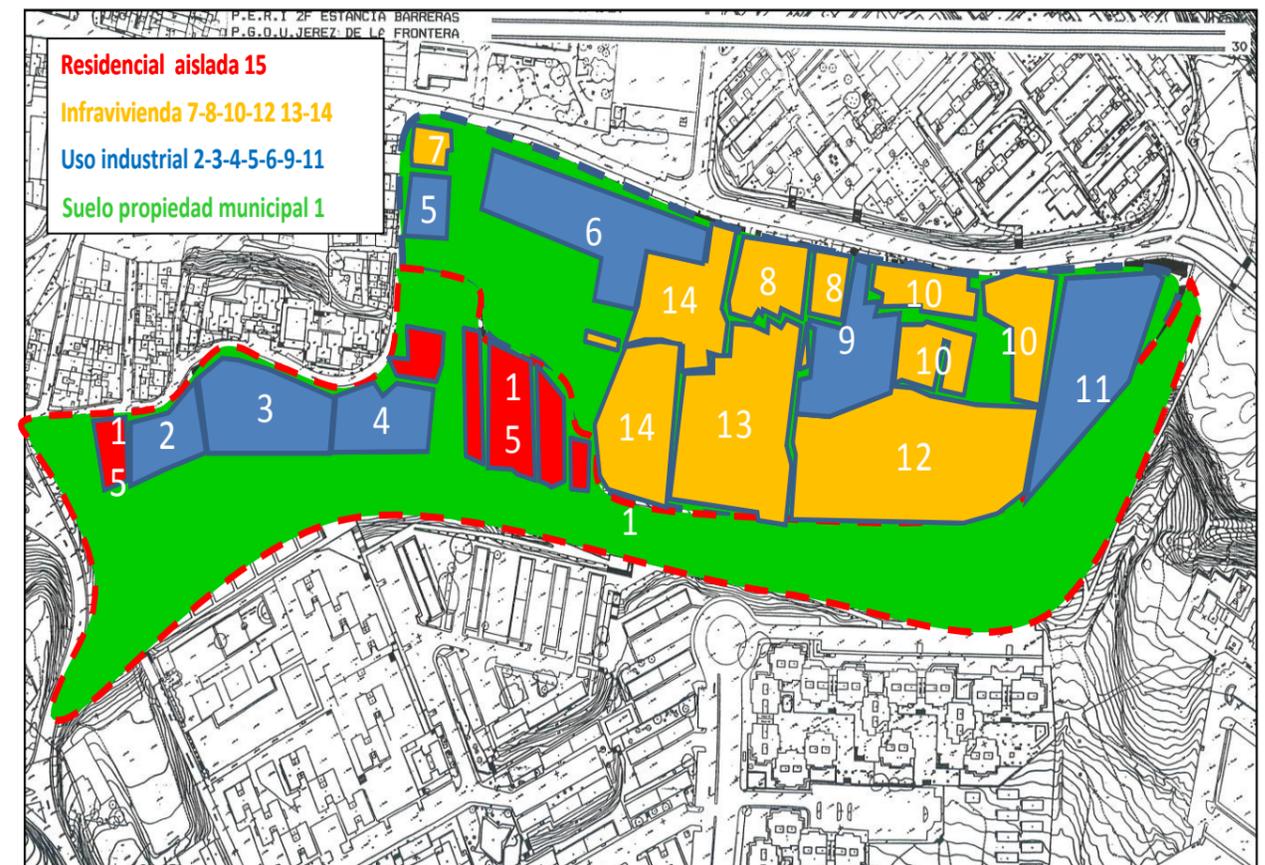


Foto 28: Polígonos de expropiación (autor)

## 7.4 El Estudio Económico y el Plan de Etapas

El Estudio Económico y el Plan de Etapas son la programación y presupuestación económica de todas las propuestas de intervención que estaban incluidas en la zona de actuación del P.E.R.I. Quedando, por consiguiente fuera del mismo aquellas actuaciones de propuestas de conexión del entorno inmediato que corresponden al ámbito del Plan General.

Los costes totales de la actuación completa se estiman en 1.070 millones de pesetas (6.430.000 €)

Para la presupuestación económica distingue entre dos características de urbanización; una que denomina *urbanización directa*, que es la que se ejecuta antes o a la vez que las edificaciones y la otra que designa como *urbanización diferida* que engloba a las urbanizaciones que se ejecutan a la vez o al final de las edificaciones.

El estudio económico se detalla para cada fase de ejecución del plan de etapas, de tal manera que quedan perfectamente definidas las actuaciones de urbanización que corresponden en cada momento y su coste, factor de repercusión y factores de coste.

**El plan de etapas** previó una sola etapa, dividida en siete fases y quince unidades de actuación de expropiación, que se ejecutarían en 5 años. (Contados desde la fecha de aprobación definitiva de las unidades de actuación de expropiación por parte de la Gerencia Municipal de urbanismo) Finalmente la duración total hasta la conclusión de la última fase ha sido de 23 años (de 1991 a 2014) y el proceso de gestión aún no ha terminado.

### Fase 1

Comprende la urbanización directa de remodelación de las calles Vista Alegre, Obispo Cirarda (un tramo), y la calle de nuevo trazado, "Tío Juane". (un tramo para albergar la edificación prevista)

Como urbanización diferida se contempla la ejecución de dos plazas miradores y calle peatonal entra medianeras

Extensión de suelo 9.126,39 m<sup>2</sup>

Duración 8 meses

### Fase 2

Como urbanización directa contempla la remodelación de Obispo Cirarda, el encuentro con el nudo viario (rotonda de los olivos) y la calle bajo rasante de nuevo trazado. (que luego será denominada como Tío Juane)

Como urbanización diferida se prevé dos plazas miradores y calle peatonal entra medianeras

Extensión de suelo 3.866,45 m<sup>2</sup>

Duración 4 meses

### Fase 3

Solo se ejecutará urbanización directa, ejecutándose dos calles de nuevo trazado y remodelándose las existentes (calles Diego de Riaño, Hernán Ruiz de Zamora y Juan de Zamora)

Se remodelará la plaza existente en la que está situado el bloque de viviendas de 12 plantas.

Extensión de suelo 9.927,23 m<sup>2</sup>

Duración 9 meses

### Fase 4

Solo se realizará urbanización directa, ejecutándose ocho calles de nuevo trazado y remodelándose parte de la calle Vista Alegre. (su tramo final)

Extensión de suelo 13.542,92 m<sup>2</sup>

Duración 10 meses

### Fase 5

Como urbanización directa contempla la remodelación de otro tramo de Obispo Cirarda, y la calle bajo rasante de nuevo trazado. (Otro tramo de Tío Juane)

Como urbanización diferida se planea la ejecución de otras dos plazas miradores y calle peatonal entra medianeras

Extensión de suelo 9.586,44 m<sup>2</sup>

Duración 7 meses

#### Fase 6

Como urbanización directa contempla la remodelación de otro tramo Obispo Cirarda, y la calle bajo rasante de nuevo trazado. (Otro tramo de Tío Juane)

Como urbanización diferida se contempla la ejecución de otras dos plazas miradores y calle peatonal entra medianeras

Extensión de suelo 10.685,46 m<sup>2</sup>

Duración 8 meses

#### Fase 7

En esta fase se realizará todo el parque de uso público

Extensión de suelo 61.051,62 m<sup>2</sup>

Duración 18 meses

Los criterios de faseado se basaron en la intervención prioritaria en el suelo no residencial.

Así cuando se terminara la primera fase quedaría concluido el borde oeste del parque público y ello permitiría la construcción de viviendas para realojos de la fase 5ª y 6ª y así sucesivamente.

La opción de incluir en la última fase el parque público estaba basada en que debido a la iniciativa pública del desarrollo del plan, quedarían garantizadas las cesiones y la construcción de dicho equipamiento.

Aunque la división de las fases buscaba la obtención de manzanas edificables completas, era obvio que las infraestructuras no podrían plantearse de esa manera debido a las condiciones del trazado.

Las cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento se realizarían en cada una de las fases una vez concluida la urbanización de estas.



Foto 29: Perspectiva del barrio durante la ejecución del plan de etapas (2010 archivo Emuvijesa)

## 8 Análisis de la Gestión del P.E.R.I. 2F "Estancia Barrera"

Para el desarrollo de las propuestas del Plan de Reforma era necesaria una intervención especial con la bolsa de infravivienda que ocupaba una buena parte del terreno y comprometía la ejecución de las Fases 1, 2, 5 y 6. Según el arquitecto redactor del plan, Pedro Ledo<sup>12</sup>, se había decidido hacer un planteamiento conservacionista y minimizar dentro de lo posible el realojo de la población fuera del barrio. Se quería evitar con ello que se perdiera la población autóctona y la esencia del mismo, ya que la transformación mediante el ingreso de nueva población externa alteraría el contexto social y la propia idiosincrasia del barrio. Este planteamiento era difícil de combinar con la necesidad, por otra parte, de obtener suficiente espacio de suelo para urbanizarlo. El Ayuntamiento, por otro lado, se comprometería a trabajar con la población marginal pero circunscribiendo su intervención al polígono urbano..

La solución propuesta fue gestionar el suelo por polígonos o pequeñas fases de intervención. De esta manera se permitía trabajar paralelamente en la gestión, reurbanización y la construcción de nuevas viviendas. Una vez terminadas las viviendas, se realojarían en ellas a los vecinos de la bolsa marginal. Cuando fueran trasladados los vecinos a sus nuevos hogares y llevados a cabo los contratos y acuerdos con las familias, se procedería a la demolición de sus casas y chabolas y con ello se liberaría otra parte del suelo ocupado. Así se podría continuar el proceso para hacer la siguiente parcela.

No obstante, esta apuesta era arriesgada pues, para su éxito requería obtener parcelas completas de suelo libre que permitieran su edificación. Siguiendo el plan de etapas propuesto, las parcelas liberadas, quedarían rodeadas de infraviviendas, que aún no se habrían gestionado. Se dispondría de escaso espacio para ejecutar las obras de construcción y además inicialmente tampoco tendrían servicios urbanísticos, al no poder ser urbanizadas. La urbanización del suelo y la ejecución de los servicios urbanísticos se harían a posteriori y en fases.<sup>13</sup> Para ello la Licencia de obra, quedaría condicionada al compromiso por parte de la propia Gerencia Municipal de Urbanismo, de ejecutar y terminar las obras de urbanización antes de la finalización de las obras de edificación<sup>14</sup>.

Era necesaria por consiguiente, una intervención especial para su desarrollo. Por un lado se necesitaba de la previa aprobación y supervisión de la Empresa del Suelo de Andalucía que

estaba dispuesta a asumir y financiar<sup>15</sup> buena parte del coste de la intervención y por otro lado de una promotora de viviendas que estuviera dispuesta a asumir el riesgo de trabajar en esas condiciones.

### 8.1 Los convenios urbanísticos

Tras el compromiso por parte de la Junta de Andalucía para llevar a cabo esta actuación, la Gerencia Municipal de Urbanismo de Jerez G.M.U. se dirigió a la Empresa Pública del Suelo de Andalucía E.P.S.A. (actualmente AVRA) con la intención de hacer una intervención compartida entre ambas entidades. La E.P.S.A. y la G.M.U. suscriben el 4 de Mayo de 1989 un convenio de colaboración para el desarrollo de esta actuación en la establecieron las siguientes participaciones en los beneficios y cargas<sup>16</sup>:

70% E.P.S.A.

30% G.M.U.

Se acuerda entonces que ambos organismos tengan la condición de beneficiario de la expropiación. Como hemos citado anteriormente el P. G. O. U. facultaba para que se pudiera desarrollar el P.E.R.I., por cualquier sistema de actuación pero se acuerda que sea la expropiación el sistema elegido.

El acuerdo es un Convenio de Colaboración que no crea un órgano con personalidad jurídica propia. Se pacta que concluida la urbanización, las partes materializarán sus derechos sobre los solares, mediante adjudicación en función de su participación. El suelo obtenido se destinará al realojo, y el resto para el uso propio de cada ente para cumplimiento de sus fines.

Así, se solicita basándose en el Decreto 120/1992 la Calificación de Actuación Protegible en materia de Suelo, para la adquisición onerosa de suelo e inmediata urbanización, obteniéndose dicha calificación el 5 de Octubre de 1994, que se concreta en una ayuda económica directa del 15 % del presupuesto protegible.

<sup>12</sup> Entrevista con Pedro Ledo Márquez. Arquitecto redactor del PERI 2F (marzo 2014)

<sup>13</sup> Proyecto de urbanización de Estancia Barrera (G.M.U. de Jerez 1993)

<sup>14</sup> Licencia de obras a GMUVISA para 30 viviendas en la parcela A1 (G.M.U. enero 1993)

<sup>15</sup> Entrevista con Benito García Morán. Director de Planeamiento del Área de Urbanismo de Jerez (marzo 2014)

<sup>16</sup> Convenio Urbanístico de reparcelación entre EPSA-G.M.U. Ayuntamiento de Jerez. (mayo 1989)

También se suscribe un convenio de colaboración entre la G.M.U. y G.M.U.V.I.S.A. (actualmente denominada Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez S.A. (EMUVIJESA.) para la construcción de las viviendas de realojo y colaboración en el proceso del realojo de los vecinos de la bolsa marginal de infravivienda<sup>17</sup>.

A la Empresa de la Vivienda se le cede la titularidad de las parcelas con el objeto de realizar las promociones de V.P.O. de Régimen Especial en Alquiler.

La Empresa de la Vivienda consigue de la Consejería de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía (C.O.P.T.) la subvención para la amortización del capital y los intereses de los distintos préstamos, lo que supone la garantía para hacer realidad el realojo.

## 8.2 El proceso de Gestión

La transformación urbana propuesta quedaba condicionada, como hemos indicado en apartados anteriores, a la culminación de las distintas propuestas de intervención. Estas irían ejecutándose conforme se liberaba el suelo.

Se trabajó inicialmente en la liberación del suelo industrial, que era muy extenso y comprometía el resto del desarrollo. Se propuso realojar las actividades a parcelas y naves en polígonos industriales cercanos. Gestionar todo requería de tiempo para realizar las negociaciones de los acuerdos. Las fases de urbanización de la avenida Obispo Cirarda pronto se vieron comprometidas y alteradas. El desarrollo previsto de las fases fue modificándose y sufrió retrasos. Por otro lado la liberación de la bolsa de viviendas marginales necesitó varias fases y se alteraron las previsiones de ejecución de las parcelas de viviendas para el realojo.

Hasta que no se pudo concluir la liberación de todo el suelo industrial no se pudieron ejecutar los viales interiores, el parque y dar la configuración de la trama y parcelario definitivo. Todo ello provocó que durante años la transformación del barrio quedase reducida a una calle interior sin salida y sin terminar y a un núcleo de nuevas viviendas junto a un espacio desordenado, parcialmente deshabitado y sin cohesión que ya no guardaba ninguna relación con el resto del barrio. El resto de la ejecución de la edificación prevista en las parcelas y las plazas públicas, aun hoy día está pendiente de ejecución.

<sup>17</sup> Convenio suscrito en septiembre de 1993

Resumimos a continuación los hechos más significativos de gestión ocurridos en cada fase, que han sido recopilados de algunos documentos de trabajo<sup>18</sup> y de la información extraída de las entrevistas con la técnico responsable de la gestión del P.E.R.I D<sup>a</sup> Pilar Lebrón Valderas<sup>19</sup>, centrándonos en especial en el proceso del realojo de la bolsa marginal de infravivienda.

### 1ª FASE

Esta fue la etapa más preocupante para urbanismo, por cuanto iniciaba todo el proceso de expropiación, de cuya consecución dependía el éxito del resto del P.E.R.I. Los criterios de esta gestión se centraban en la adquisición de los primeros suelos aptos para edificar que estuvieran vacantes y con una fácil conexión desde el punto de vista de las infraestructuras y que permitieran edificar las viviendas precisas para llevar a cabo el realojo de las familias de la zona más

deprimidas. La iniciación de los expedientes expropiatorios de las unidades de actuación donde se concentra la población prevista a realojar (unidades de actuación núms. 8-9-10-12-13), se pospone hasta contar con los suelos donde construir las viviendas.

Así, se inician los primeros contactos con los propietarios de suelo de las unidades de actuación núms. 5 y 6, suscribiéndose el primer acuerdo en Abril de 1991. (de una finca de 1.300 m<sup>2</sup>) El resto de acuerdos en dichas unidades y en las unidades de actuación núms. 7 Y 11, se cierran a 10 largo de 1992.

Una vez adquiridos los primeros suelos, se conoció que el número de familias con derecho a realojo era mayor y se decidió la conveniencia de ejecutar tres promociones de viviendas. Se decidió igualmente, cambiar la ejecución de la parcela A2 que correspondía a la primera fase por la A13 que correspondía a la fase 5ª, quedando de la siguiente forma:

- 29 viviendas en la parcela A11
- 30 viviendas en la parcela A1
- 52 viviendas en la parcela A12 y A13

GMUVISA comienza la construcción de las primeras 29 viviendas y luego las 82 restantes.

<sup>18</sup> Archivo de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Jerez

<sup>19</sup> Actual Jefa de Gestión del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Jerez

Cuando se concluyen las obras se realiza el proceso de realojo, propiamente dicho, dividido en dos grupos; uno, que se desarrolla en 1996, para el realojo correspondiente a la parcela A.11, y el otro para la promoción de las 82 viviendas restantes. La forma de llevar a cabo esta gestión supone un trabajo que se desarrolló en varias etapas:

### Etapa previa:

Estudio global de las unidades familiares residentes y de sus condiciones socioeconómicas elaborado por una asistente social. De este proceso se concluyó que las familias habían variado respecto al censo de 1990 y hubo que elaborar un censo completo.<sup>20</sup>



Foto 30: Tríptico de campaña informativa distribuido en el barrio (Archivo de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Jerez SA)

### 1ª Etapa:

Centrada en el trabajo técnico de la Oficina de Gestión, impulsada por el Departamento de Disciplina Urbanística de la G.M.U. de Jerez. Realizó la toma de datos registrales de las fincas y visitas de inspección a las mismas. Posteriormente a la toma de datos de las fincas se iniciaron los expedientes de expropiación de las Unidades de Ejecución números 8-9-12 y 13.

<sup>20</sup> Estudio social y técnico de Estancia Barrera- Encarnación Teba y Ernesto Barrera

Por último se realizaron las valoraciones de las fincas expropiadas.

### 2ª Etapa:

Esta etapa suponía un importante trabajo de fondo a la hora de dar información y explicar a las familias que eran objeto del realojo, de las intenciones y pretensiones del Ayuntamiento y a su vez, adaptar las modificaciones surgidas y las propuestas de los vecinos a los objetivos previstos y fases de trabajo del P.E.R.I.

Los trabajos efectuados fueron los siguientes:

Apertura de plazo para presentación de solicitud de realojo para los residentes en la zona.

Aprobación de los criterios de adjudicación de viviendas<sup>21</sup>.

<sup>21</sup> Fuente: Archivo EMUVJESA

Para garantizar el derecho de realojo, se establecieron los siguientes criterios:

1. - Únicamente tendrán derecho a realojo los residentes en Estancia Barrera. A estos efectos se consideran residentes:
  2. - El derecho de realojo se materializará mediante la entrega de una vivienda en la promoción de GMUVISA en Estancia Barrera acogidas al régimen de Protección Oficial en alquiler. La entrega se formalizará mediante la suscripción con GMUVISA de un contrato de alquiler, y en su caso, un contrato de opción de compra a ejercitar en el plazo de 20 años.
  3. - Tendrán derecho al realojo aquellas unidades familiares que sus ingresos ponderados correspondientes al ejercicio 1.996 no superasen 1,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional.
  4. - El derecho de realojo conlleva la obligación de entrega del pago del justiprecio como parte del precio de la vivienda, que se formalizará mediante depósito a GMUVISA a nombre del interesado en el momento de la firma del contrato de opción de compra, y con la finalidad antes referida.
- No obstante, en casos excepcionales, el interesado podrá retener una parte del justiprecio para atender pagos imprescindibles para la regulación registral de la titularidad o contratos con las Compañías suministradoras de los servicios públicos. (agua y electricidad)
5. - El realojo efectivo de los inquilinos no se llevará a cabo hasta no tenga lugar el acuerdo con los propietarios titulares de suelo y/o edificación.
  6. - Los propietarios de suelo y/o edificación con los que no se alcance mutuo acuerdo, serán objeto de expropiación de acuerdo con las valoraciones oficiales.
  7. - EL INQUILINO que opte por el realojo tendrá dos alternativas: Contrato de Alquiler con opción de compra o contrato de alquiler sin opción de compra.
  8. - EL PROPIETARIO, residente que opte por el realojo suscribirá el mutuo acuerdo y el Contrato de ALQUILER con opción de compra.

Elaboración de listado de adjudicación inicial de viviendas, por tipos (1 dormitorio, 2 dormitorios, etc.), a las unidades familiares incluidas en el realojo.

Exposición pública de listado de adjudicación inicial de viviendas y establecimiento de un período de alegaciones.

Publicación de listado de adjudicación provisional de viviendas, agrupados por tipos de viviendas.

Se hizo un sorteo ante notario para la adjudicación de las viviendas a cada interesado, haciendo un sorteo independiente para cada grupo de familias incluido en las bolsas de los tipos de viviendas.

Por último las viviendas fueron entregadas a cada familia, tras firmar los acuerdos de ocupación y pago, la aceptación del justiprecio y el contrato de alquiler con GMUVISA que garantizaba, según cada caso, la opción de compra de la nueva vivienda

## 2ª FASE

La segunda fase tampoco pudo ejecutarse tal y como estaba prevista en un principio debido a que aún no se había podido liberar la parcela ocupada por la empresa de alquiler de garajes de automóvil y los talleres de reparación de vehículos. La G.M.U. se había comprometido a construirle una nave en una zona próxima al barrio, y habían llegado a un acuerdo para su traslado, pero la nave aún no estaba terminada<sup>22</sup>.

Igualmente se había llegado a un acuerdo para liberar el suelo ocupado por el almacén de materiales de construcción, trasladándolos a una zona adyacente al sitio de los garajes.

Por consiguiente se optó por ejecutar la fase 3 y paralelamente edificar la manzana A2 que correspondía a 14 viviendas.

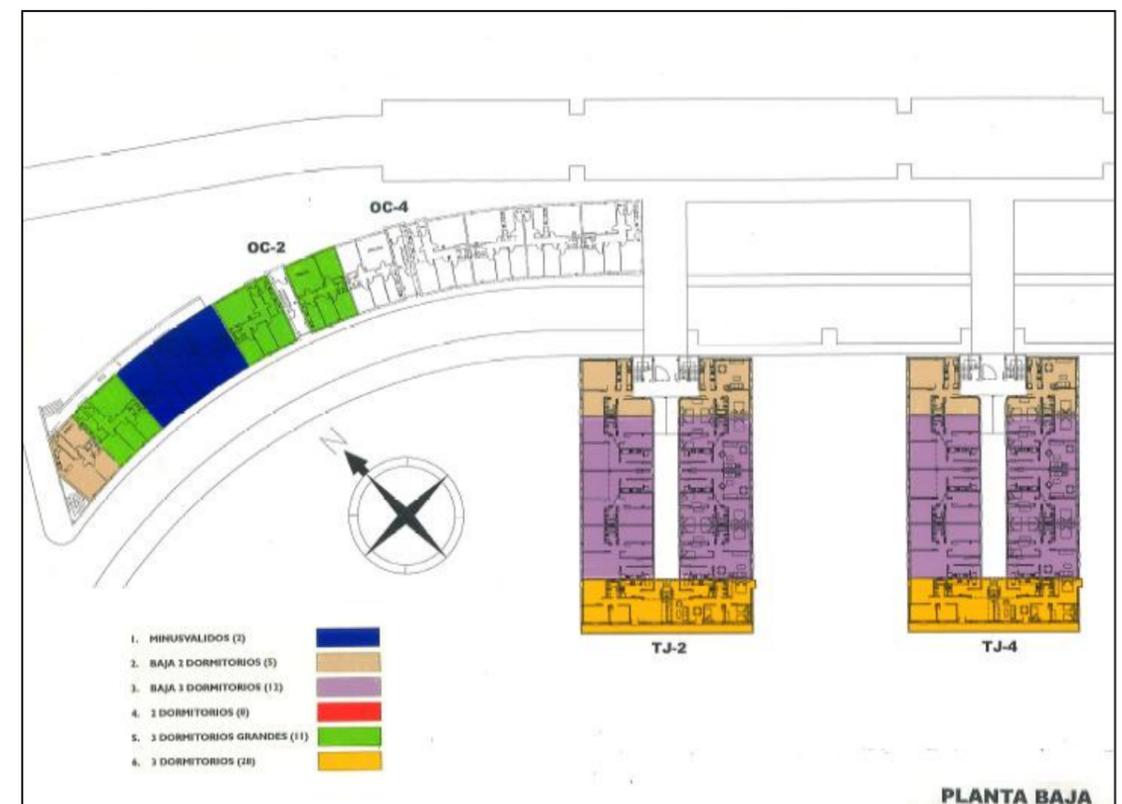
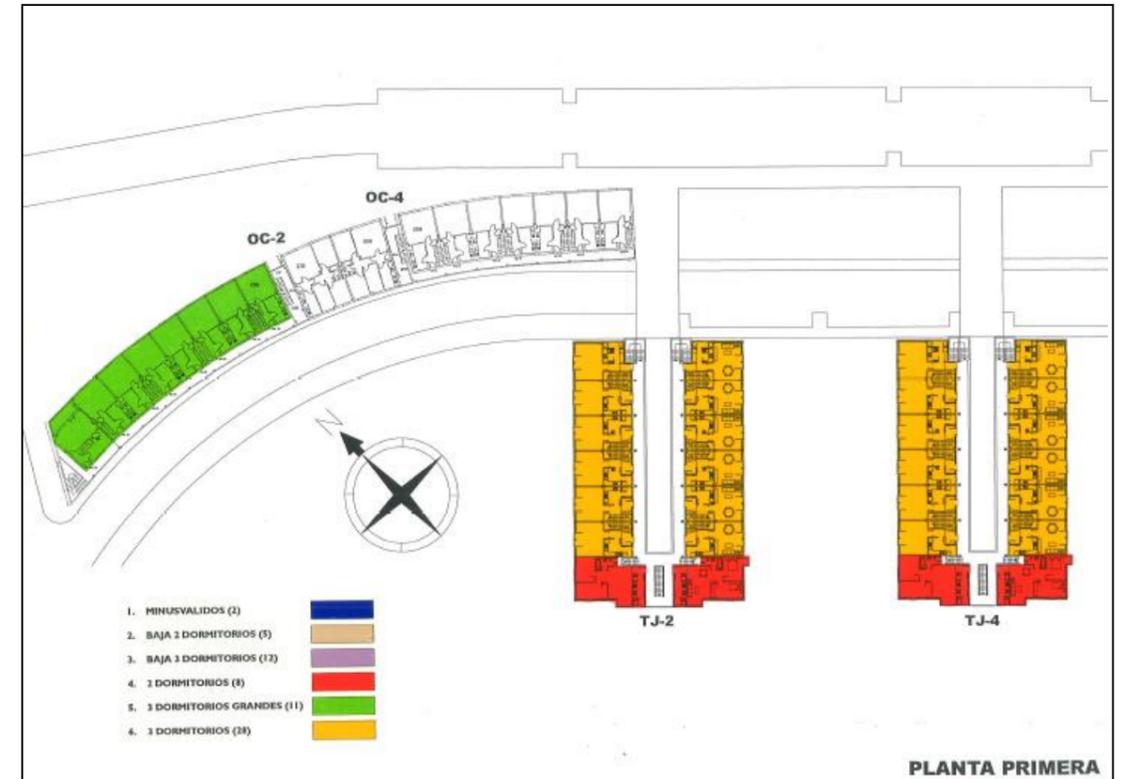


Foto 31: Planos para el sorteo de tipologías de viviendas (Archivo Emuvijesa)

<sup>22</sup> Entrevista con Pilar Lebrón Valderas ( Jefa de Gestión del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Jerez)

### **3ª FASE**

Esta fase se realizó como estaba prevista aunque se retrasó su ejecución debido a lo laborioso de la negociación de los polígonos correspondientes a la fase la fase 1 y 6 además de la zona intervenida de la fase 5 que permitía la ejecución de la parcela a 13. (26 viviendas que formaban parte del realojo de la fase 1)

### **4ª FASE**

De esta fase aún no se ha ejecutado la plaza pública que hay delante del bloque exento de 12 plantas de altura, el resto de la fase se concluyó con la séptima.

### **5ª y 6ª FASE**

Estas fases se realizan conjuntamente, aunque la edificación sólo se han realizado las manzanas A14, A15, A3 y A4 en una promoción de 83 viviendas y la A9, A10 y A20 en otra de 35 en venta ambas promovidas por EMUVIJESA.

La urbanización de ambas fases se concluyó en 2014, cuando se ejecutaron las plazas miradores que habían quedado pendientes tras la ejecución de la calle Tío Juane se ha concluido. Queda aún pendiente la ejecución de las promociones de viviendas de las manzanas miradores intermedias: Debido a la crisis de la construcción los proyectos previstos han sufrido la ralentización o paralización por parte de las inmobiliarias.

### **7ª FASE**

En el año 2011 se inicia la construcción del parque público que se concluye en el 2012 junto con el trazado urbano y de las calles de la fase 4. El parque fue diseñado y ejecutado por la Empresa pública del Suelo de Andalucía EPSA (actualmente AVRA). Además de la ejecución del parque proyectado, el ayuntamiento ejecutó la rehabilitación y mejora del parque inicial, mediante la reposición de arbolado y elementos de mobiliario urbano.

Hay que destacar que el hecho de no haber concluido aún las actuaciones urbanísticas previstas, tras más de 20 años de gestión, es representativo de la complejidad que ha tenido el proceso. En este trabajo simplemente hemos esbozado lo realizado hasta la fecha para dejar constancia de lo arduo de la tarea gestionada y de las dificultades diversas que ha tenido su desarrollo, y que sigue teniendo.



Foto 32: Obras de urbanización de la 5ª y 6ª fase Año 2012. (Archivo Emuvijesa)



Foto 33: Obras de urbanización del parque público Año 2012. (Google earth)



Fotos 36 y 37: Calle Obispo Cirarda en el año 1992 y en el año 2012 respectivamente (archivo Emuvijesa y google Earth)



Fotos 34 y 35: Construcción de promociones viviendas ubicadas entre edificaciones existentes. Año 94 (archivo Emuvijesa)



Foto 38: Parque público por la zona suroeste y al fondo nuevo bloques de viviendas (Archivo Emuvijesa)

Por otro lado el proceso de transformación urbana que necesitaba el barrio ha sido espectacular. Hemos pasado de un terreno casi rural en su mayoría, con calles sin apenas servicios, convertidas en barrizales en los días de lluvia, y una población escasa, a una zona integrada en la ciudad y con amplias condiciones de habitabilidad y que dispone de mucho suelo para edificar viviendas. La conectividad de los viales y la ejecución del parque público han mejorado no solo el aspecto estético y funcional del mismo sino que también ha transformado el modelo de barrio, posibilitando la ejecución de promociones de viviendas modernas y funcionales que son atractivos para vivir a personas de otras zonas de la ciudad. Con la edificación de las nuevas parcelas, la población del barrio no solo se ha multiplicado sino que se ha enriquecido al mezclarse con una nueva con más recurso



Foto 39: Estado actual de la Calle Diego de Riaño (Archivo Emuvijesa)



Foto 40: Esquina calle vista Alegre con Diego de Riaño. Estado actual (Archivo Emuvijesa)



Foto 42: Nuevo vial y bloques de edificios en esquina suroeste. Estado actual (Archivo Emuvijesa)



Foto 41: Calle Tío Juane terminada y al fondo nueva promoción de viviendas (Archivo Emuvijesa)



Foto 43: Nueva calle de conexión M. Mendoza con Diego de Riaño. E. actual (Archivo Emuvijesa)

## 9. Conclusiones

Atendiendo a los objetivos planteados en el apartado 3 de nuestro trabajo se establecen las siguientes conclusiones:

- 1- *(Determinar los procesos históricos y urbanísticos que originaron la conformación inicial del barrio de Estancia Barrera, así como comprender los motivos de la redacción del Plan Especial)*

El barrio de Estancia Barrera se formó condicionado por las limitaciones físicas de su entorno. El trazado ferroviario supuso un auténtico freno a su expansión e imposibilitó durante años la conexión con el sur de la ciudad. La topografía de plano inclinado con fuerte pendiente condicionaba la edificabilidad y habitabilidad de un espacio que era rechazado por la mayoría de la población de la ciudad, al ser incómodo, quedando relegado al asentamiento de clases populares. Las zonas periféricas fueron ocupadas mayoritariamente por actividades industriales y agrícolas. Con el paso del tiempo y debido a la falta de intervención urbanística y la escasa o nula conservación del trazado urbano, circunscrita únicamente a las zonas perimetrales del barrio, los asentamientos en el interior del mismo fueron convirtiéndose cada vez más en núcleos de infraviviendas y la zona, en general, se fue degradando hasta convertirse en marginal. La consecuencia final fue la aparición de hacinamiento y chabolismo en pleno casco urbano de la ciudad.

Tras la expansión de la ciudad, con la aparición del urbanismo moderno y en especial a partir de la aprobación del PGOU del 84 se plantean medidas contra la segregación social y de protección de los barrios históricos del casco urbano. Para evitar la expulsión de las capas populares de las zonas centrales, se idean medidas como la promoción de viviendas de Protección Oficial. En el caso del Barrio de Estancia Barrera, el grado de deterioro es tal, que hace necesaria una intervención especial. El ayuntamiento apuesta por rescatar un barrio que se ha convertido en céntrico, con la implicación de las administraciones y el trabajo de agentes sociales en la zona. Ello requiere de un estudio en profundidad de los aspectos socioeconómicos y demográficos, al objeto de realizar propuestas urbanísticas acordes a criterios conservadores, no excluyentes de la población marginal. En este contexto fue redactado el Plan Espacial de Reforma Interior de Estancia Barrera.

- 2- *(Analizar y comprender las principales propuestas urbanísticas y de gestión efectuadas)*

El Plan Especial detecta una serie de problemas urbanísticos para los que propone soluciones. Por un lado propone la reurbanización de las calles y avenidas perimetrales del barrio y la ejecución de viales de conexión por el sur para eliminar el aislamiento del resto de la ciudad. Por otro lado plantea en el interior en una zona con un suelo de fuertes pendientes, la ejecución de un gran parque público que conecta con otros espacios verdes de la ciudad y que permite el tránsito e intercambio de la población. También propone dos calles interiores para la conexión del tráfico rodado con plazas públicas y dotación de equipamiento social. En cuanto a las edificaciones por un lado respeta una manzana existente de viviendas unifamiliares autoconstruidas cuyo estado de conservación es aceptable e introduce una gran manzana de viviendas residenciales colectivas en manzana cerrada a lo largo del parque y en paralelo a la calle Obispo Cirarda. Con esta última propuesta se eliminan las actividades industriales existentes y se proyecta realojar la bolsa de infravivienda y chabolismo en nuevas promociones de viviendas de Protección Oficial. Para gestionar el proceso propone la expropiación como sistema de actuación.

- 3- *(Conocer las principales dificultades e incidencias acaecidas durante el desarrollo del proceso de gestión)*

Para el desarrollo de las propuestas del Plan de Reforma era necesaria una intervención especial con la bolsa de infravivienda. No obstante se había decidido hacer un planteamiento conservacionista y evitar el realojo de la población fuera del barrio; ni siquiera de forma provisional. Este planteamiento era difícil de combinar con la necesidad, por otra parte, de obtener espacio suficiente de suelo libre para urbanizarlo. Por ello se propuso gestionarlo por polígonos o pequeñas fases de intervención. De esta manera se permitía trabajar paralelamente en la gestión, reurbanización y la construcción de nuevas viviendas. Esta apuesta a su vez generó otras muchas cuestiones a resolver. La principal fue la obtención de un suelo libre y con posibilidad de construcción de viviendas para el realojo bajo licencia. Ello fue posible mediante acuerdos con la Empresa de la Vivienda de Jerez, que se comprometería a la construcción de las viviendas con el compromiso por parte de la Gerencia de Urbanismo de urbanizar a posteriori las zonas construidas de cada fase de intervención. Para liberar el suelo de la primera fase se llegó a un acuerdo con algunos de los propietarios del suelo que no eran habitantes permanentes. Se comenzaron

las obras de edificación y se fueron gestionando los polígonos del realojo conforme iban ocupándose las nuevas viviendas. A su vez quedaban libres nuevos suelos que permitirían en un futuro hacer una nueva fase de edificación y urbanización. Otro de los problemas generados fue la necesidad de liberar completamente el suelo correspondiente a cada fase antes de su inicio. Ello retrasaría toda la planificación del calendario previsto.

4- *(Determinar los condicionantes urbanísticos que han marcado el grado final de transformación urbana)*

La transformación urbana resultante ha quedado condicionada a la culminación de las distintas propuestas de intervención, que han ido ejecutándose conforme se liberaba el suelo. Se trabajó inicialmente en la liberación del suelo industrial, que era el más extenso, realojando las actividades a parcelas y naves en polígonos industriales cercanos. La gestión de dicho suelo pronto requirió de más tiempo del previsto para la negociación de los acuerdos y retrasó la ejecución de la fase de urbanización de la avenida Obispo Cirarda que fue postergada. Por otro lado la liberación de la bolsa de viviendas marginales necesitó varias fases y se alteraron las previsiones de ejecución de las parcelas de viviendas para el realojo. Todo ello provocó que durante años la transformación del barrio quedase reducida a una calle interior sin salida y sin terminar y a un núcleo de nuevas viviendas junto a un espacio desordenado, parcialmente deshabitado y sin cohesión que ya no guardaba ninguna relación con el resto del barrio. Con la liberación del suelo industrial finalmente se pudieron ejecutar los viales interiores, el parque y dar la configuración de la trama y parcelario definitivo. El resto de la ejecución de la edificación prevista en las parcelas y las plazas públicas, aun hoy día está pendiente de ejecución.

5- *(Conocer si el resultado de la intervención urbanística ha mejorado las condiciones de vida de los habitantes y si la duración de los trabajos de intervención es proporcional a las expectativas iniciales)*

El proceso de transformación urbana que necesitaba el barrio ha sido espectacular. Hemos pasado de un terreno casi rural en su mayoría, con calles sin apenas servicios, convertidas en barrizales en los días de lluvia, y una población escasa, a una zona integrada en la ciudad y con amplias condiciones de habitabilidad y que dispone de mucho suelo para edificar viviendas. La conectividad de los viales y la ejecución del parque público ha mejorado no solo el aspecto estético y funcional del mismo sino que también ha transformado el modelo de barrio, posibilitando la ejecución de promociones de viviendas modernas y funcionales que son atractivas para vivir a personas de otras zonas de la ciudad. Con la edificación de las nuevas parcelas, la población del barrio no

solo se ha multiplicado sino que se ha enriquecido al mezclarse con una nueva con más recursos.

Si tenemos en cuenta las previsiones iniciales de duración de 5 años, con el resultado final 23 años después, no podemos estimar que se hayan cumplido los objetivos marcados en un principio. Sin embargo debemos añadir que la intervención ha sido mucho más laboriosa y compleja de lo esperado.

6- *(Medidas correctoras que pueden establecerse en este tipo de intervenciones para reducir o evitar los problemas que se han encontrado)*

Como síntesis a todo referido anteriormente y como cuestión a mejorar y tener en cuenta en intervenciones similares quiero destacar sobretodo una cuestión. Al final de todo un largo proceso de intervención en el barrio, se está produciendo una mezcla de la población autóctona con la de fuera del barrio, que ocupa las nuevas promociones de viviendas. Dicha mezcla de población hace cuestionarse hasta qué punto podía haber sido viable el realojo de una parte de la población a otras zonas de la ciudad. Dicho realojo no se quiso contemplar como solución porque prevalecía la idea de respetar la identidad del barrio arraigada en la población. Ello motivó organizar un proceso de gestión por polígonos, el cual ha determinado sobremanera la marcha y la larga duración del proceso de gestión. Realojar a una parte de la población a otras zonas de la ciudad, tal vez no suponga una pérdida de identidad tan relevante, como para postergar el acceso a una vivienda al resto de los vecinos o retrasar la modificación de todo un entorno que finalmente ha cambiado la imagen del barrio.

**Agradecimientos:**

*Benito García Morán:* Director del Área de Planeamiento del Ayuntamiento de Jerez.

*Pilar Lebrón Valderas:* Área de Gestión de la Delegación Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Jerez.

*Pedro Ledo Márquez.* Arquitecto co-autor del Plan Espacial de Reforma Interior 2F Estancia Barrera.

## Apéndice. La transformación social

Al quedar fuera de nuestro ámbito de actuación, en este trabajo no hemos entrado a valorar los aspectos de la transformación social del barrio. No obstante tras entrevistarme con la Asistente Social de la Empresa de la Vivienda de Jerez, Encarnación Teba López, puedo añadir algunas conclusiones sobre el trabajo social que ha discurrido paralelamente a la gestión del Plan Especial:

La apuesta del Ayuntamiento a través de los servicios sociales de la zona y del seguimiento efectuado a la población más vulnerable, ha permitido la integración de los vecinos a los nuevos hábitos de vida. El trabajo de los asistentes sociales con el apoyo de otras áreas de la administración, local ha conseguido en muy poco tiempo que las familias pasen de un estilo de vida rural y aislado a la convivencia pacífica en comunidades de vecinos.

La adaptación ha pasado por crear comunidades de vecinos y asociaciones vecinales, la creación de talleres de trabajo, asociaciones de mujeres o la adaptación de locales comerciales y trasteros en los nuevos bloques de pisos.

Con las nuevas promociones de viviendas, se ha logrado también atraer al barrio a personas de otras zonas de la ciudad que han comprado o alquilado viviendas y locales, y con ellas se han creado en el barrio nuevas relaciones y costumbres sociales que han enriquecido la zona cohesionando a los "habitantes urbanos".

Pero el cambio más significativo para el vecino de la bolsa marginal de infravivienda ha sido el cambio de mentalidad que ha experimentado, al poder sentirse por fin igual al resto de la ciudadanía por la disposición de una casa en condiciones de habitabilidad e higiene similar al resto de la población.

En definitiva este cambio puede considerarse como fruto de otros muchos factores, pero por encima de todos destaca que es debido a una apuesta decisiva de las administraciones que lo han hecho posible y en especial del Ayuntamiento de Jerez. Ello ha supuesto la coordinación durante muchos años de distintas áreas, equipos y medios y mantener el empeño por la

consecución del objetivo y aplicar una figura de planeamiento como es un Plan Especial de Reforma Interior.



Fotos: Imagen de dormitorio en infravivienda año 93 y de un dormitorio de las nuevas promociones de viviendas año 2013 (archivo Emuvijesa)

## 10. Bibliografía

Ayto. Jerez. Plan General de Ordenación Urbana de Jerez de la Frontera (84-92) Texto refundido Revisión adaptación 1984. 1ª Modificación 1987

Ayto. Jerez. Plan General de Ordenación Urbana de Jerez (1995-2003)

Ayto. Jerez. Plan General de Ordenación Urbana 2009

Ayto. Jerez. "Archivo del Área de Gestión del la Delegación de Urbanismo y vivienda del Ayuntamiento de Jerez." GMU.

Calama R., J.M-Cañas P., C-Melo M., A-Valenzuela M.E.M. "Gestión y Control Urbanístico. Apuntes de la Asignatura". Escuela Técnica Superior de Ingeniería de Edificación. Sevilla 2012

Consejería de Obras Públicas y vivienda. Dirección General de Urbanismo. "Ley de ordenación urbanística de Andalucía". Sevilla.2012

Empresa Municipal de la vivienda de Jerez S.A. EMUVIJESA. Archivo fotográfico del Departamento Técnico.

Gerencia Municipal de Urbanismo de Jerez. "Proyecto de Expropiación de la Unidad de actuación nº 7 Estancia Barrera". 1990

Gerencia Municipal de Urbanismo de Jerez. "Proyecto de Urbanización de Estancia Barrera" 1993

Área de Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Jerez. Archivo fotográfico

Ledo Márquez, P y Orúe Vázquez J. Plan Especial de Reforma Interior 2F "Estancia Barrera". Mayo 1990.

LEY 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía

Medrano L. "El chabolismo Vertical". Diario El País. 8 marzo 2008

R.D Legislativo 1/1992. "Texto refundido de la Ley general sobre el régimen del suelo y ordenación urbana"

Teba López E. y Barrera Gallego E. "Estudio Social y Técnico de la primera fase del realojo del PERI 2F "Estancia Barrera"" .1998

VV.AA. "Censo de familias del P.E.R.I. 2F "Estancia Barrera"" 1989

VV.AA. "Estudio socioeconómico del Barrio de Estancia Barrera" Ayuntamiento de Jerez 1990