

Diagnóstico

Intramuros

Jerez de la Frontera

Créditos

Dirección

**Fernando Núñez Gómez,
Gerente de la Empresa Municipal de Vivienda de Jerez S.A.**

Coordinación

Emuvijesa

**Antonio Sánchez Mato
Director Departamento Rehabilitación y Calidad
Luis Prieto Sánchez**

Jose Ángel Castanedo López

Urbanismo

**Benito Garcia Morán
Director del Servicio de Gestión del Proceso Urbanístico.
Delegación de Urbanismo. Ayuntamiento de Jerez.**

Comunicación

Patricia Perales Perales González

Bases catastrales y Padrón

**José María Cuéllar Pérez
Director del Sistema de Información Geográfica de Jesytel**

**Elisa Gómez Cruces
Jefa Departamento Atención a la Ciudadanía**

Redacción y producción

Irene Luque Martín. Arquitecto y Urbanista

Jorge Izquierdo Cubero. Arquitecto y Urbanista

Un diagnóstico sintético, cuantitativo, con indicadores expresivos de sus caracteres básicos y del estado actual. Acumulador y refundido de experiencias y trabajos de las últimas décadas. Objetivo y no crítico, buscando las aportaciones y experiencias positivas para abundar en ellas e identificando los desajustes para evitarlos. Georeferenciando la información y analizando las distintas unidades territoriales por sí misma y en un estado comparado con el resto del ámbito. Un diagnóstico con información precisa para un análisis preciso y con un objetivo evidente: propiciar y ser el fundamento de un plan para poder aplicar medidas precisas.





0 CARACTERES BÁSICOS

1 JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA

2 EL MÉTODO

3 POBLACIÓN, ATRIBUTOS Y VIVIENDA

4 USOS Y EQUIPAMIENTOS. PAISAJE URBANO

5 ESPACIO PÚBLICO Y MOVILIDAD

6 RESUMEN Y CONCLUSIONES

ÍNDICE

BANO

12-15

18-23

26-41

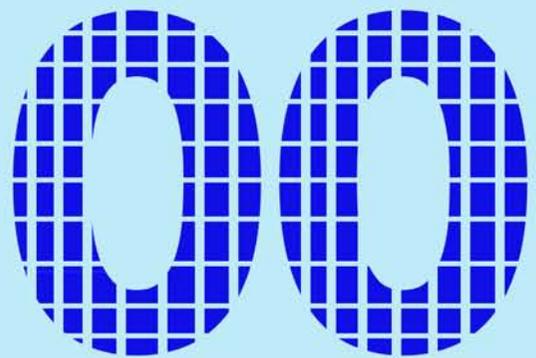
44-77

80-109

112-127

130-171

DIAGNOSTICO INTRAMUROS



CARACTERES BÁSICOS



DIAGNÓSTICO INTRAMUROS

CARACTERIZACIÓN



Superficie de suelo
neto 42,57 Has

1,76

Intensidad Techo/suelo neto
Sup techo total/ sup suelo neto:

1,40

Intensidad Techo/suelo bruto
Sup techo total/ sup suelo bruto

Lleno 79,52%

Vacio 20,48%



Plazas

14 plazas mayores de 1000 m²
6,63% de intramuros
plazas menores de 1000 m²
2,10% de intramuros



Calles

Las calles sin plazas suponen un **11,75%**
de suelo del ámbito intramuros. Los cuatro ejes
principales suponen un 7,88% del suelo del ámbito
intramuros, y un 38,49% del suelo viario total.



100 a 200 mts
del orden del 10%

Diferencias topográficas a causa del Arroyo, en distancias de



4914
habitantes

Densidad : 91,78 hab/Ha



Evolución de la población

1.960 la población de Intramuros: 11% del total
2.013 la población de Intramuros: 2% del total
1.960 la población de Intramuros: 13.813 personas
2.013 la población de Intramuros: 4.914 personas

2574 viviendas



Densidad : 48,07 viv/Ha

**1,91 habitante por vivienda
de media**

61,10%
Techo Residencial

38,90%
No residencial

32,54%
Equipamientos

6,30%
Actividades



1843
árboles



2201
plazas de aparcamiento en una isócrona
de 10 minutos

1 acceso de Entrada y Salida de
vehículos. 4 de salida, 6 de entrada de
vehículos, 8 peatonales, **2 cerrados**

5-10 minutos

Desde el centro geométrico a los accesos.

Sección censal 01

Sección censal 02

Sección censal 03

Sección censal 04

Sección censal 05

Sector I. Alcazar
Sector II. Catedral
Sector III. Beaterio
Sector IV. Judería
Sector V. San Marcos
Sector VI. Compañía.
Sector VII. Reparadoras
Sector VIII. El Carmen
Sector IX. San Juan
Sector X. Justicia
Sector XI. Benavente
Sector XII. Camporreal.
Sector XIII. San Lucas.
Sector XIV. San Ildefonso
Sector XV. San Mateo
Sector XVI. Belén

100
Manzanas

957 Parcelas

1 Distrito



3018,28 m
perímetro de la muralla

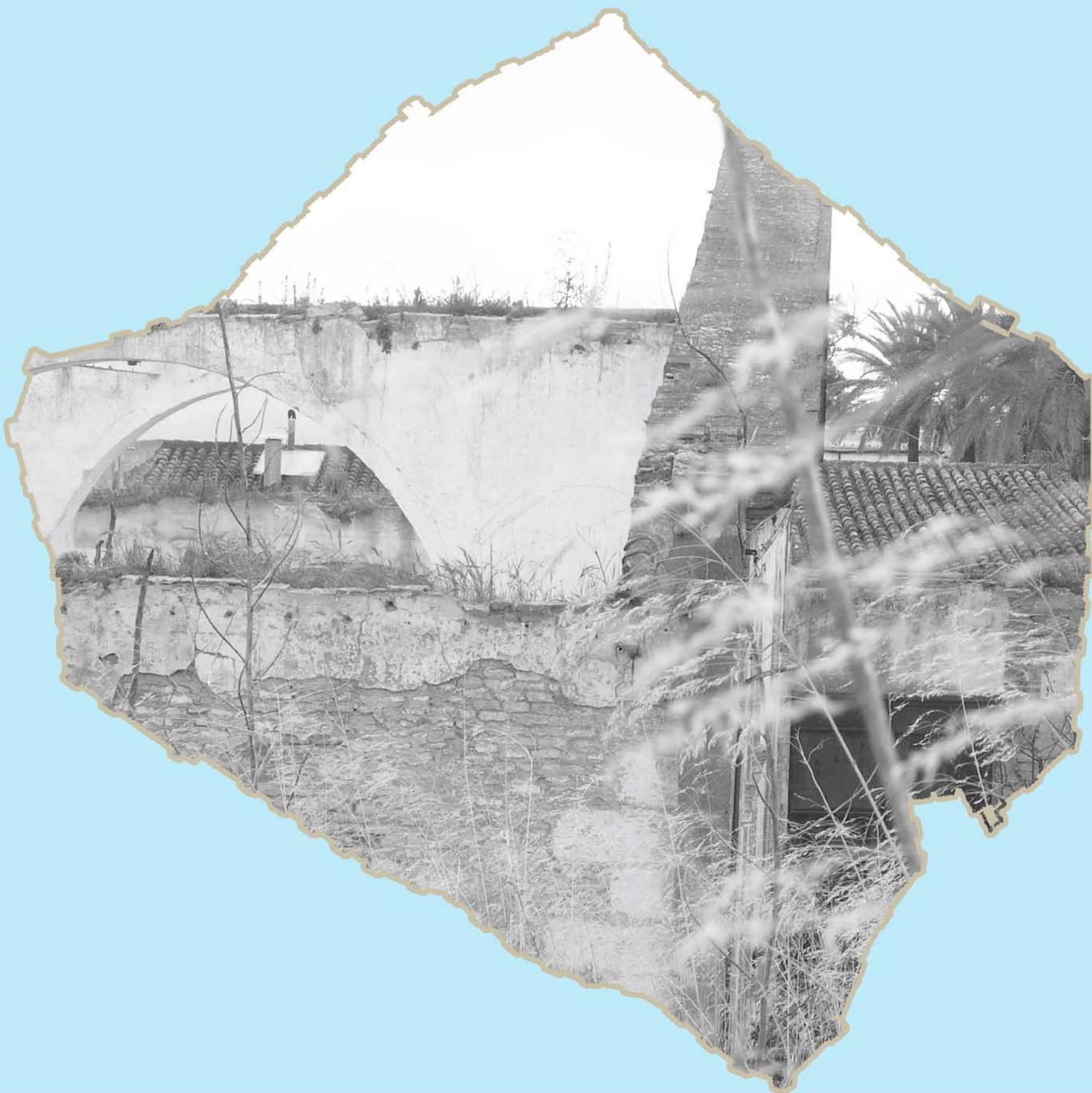
53,54 Has
superficie del ámbito intramuros



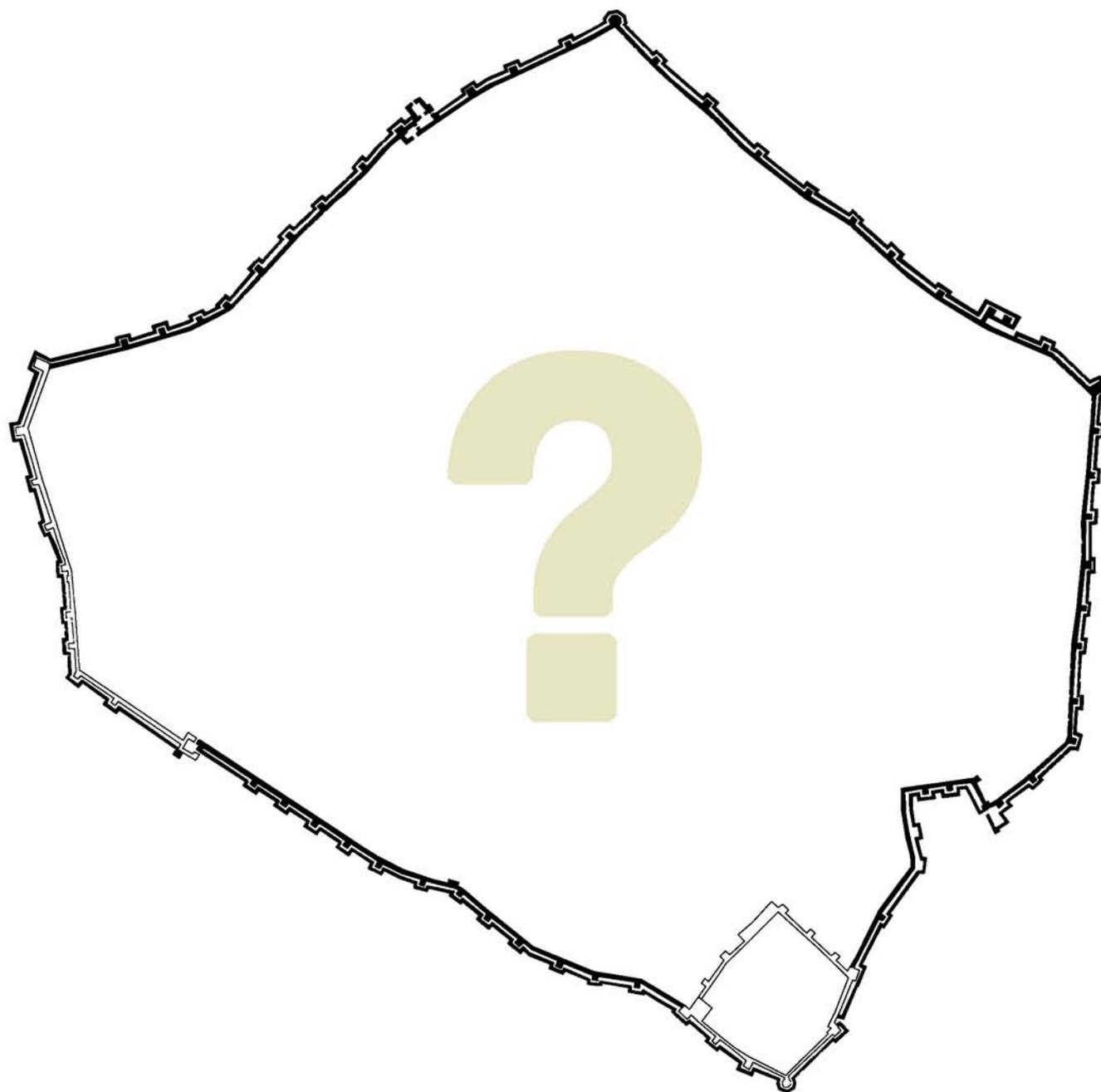


01

JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA



DIAGNÓSTICO INTRAMUROS



jerez de la frontera

INTRAMUROS

Justificación y necesidad.

Un ámbito con tanta historia y vivencias especiales como Intramuros, es lógico que haya estado condicionado por los mismos. Ya sean de origen propio o externo, éstos siguen siendo visibles aún en el presente.

Toda la evolución y la transformación habida también forma parte de su historia: desde su origen musulmán, la conquista, el reparto, la religión, la burguesía, el comercio, el vino y el declive de muchos de los elementos que significaron su esplendor y su decadencia. **Los encontramos en detalles, imágenes, escenarios y en recuerdos.**

Intramuros es el origen de la ciudad de Jerez, y como tal ha desempeñado un papel significativo y principal durante su existencia. A pesar de ello, en las últimas décadas viene representando un papel cada vez más residual. encontrándose a día de hoy en una situación alarmante.

Entre otras causas que han provocado esta situación, se encuentra el intensivo crecimiento centrífugo (que se aleja del centro) que a partir de la segunda mitad del siglo XX se produjo en la ciudad de Jerez: uno, porque las nuevas demandas y funcionalidades de las viviendas y de los espacios urbanos se atienden mejor en los ensanches, dos, porque los nuevos requisitos que se incorporan a las actividades económicas, industrialización, desarrollo y productivismo, resultan más adecuados en los nuevos emplazamientos periféricos que son más accesibles y racionales.

Se producen cambios radicales en el uso y en el disfrute de la ciudad. Esta nueva concepción tuvo efectos devastadores en Intramuros que aún hoy no hemos superado. **Los efectos tan negativos producidos continúan, y por ello, debemos ser conscientes y reconocerlos en toda su crudeza como el mejor modo de poderlos anular y cambiar la tendencia.**

Un escenario cambiante que debemos comprender en cada uno de sus contextos, y que vistos con la perspectiva actual tienen utilidad tan solo como recreación del rumbo y de las tendencias habidas, además de las causas y de los efectos que lo provocaron.

Circunstancias distintas que cambian con los tiempos, que hubieran necesitado remedios oportunos en cada momento y para cada causa. Esto es lo que nos toca comprender ahora, pero el pasado es pasado, y las medidas oportunas y convenientes en su momento hoy pueden resultar lesivas o inaplicables, son momentos nuevos que hay que interpretar y **diagnosticar acertadamente para poder pasar a un recetario de medidas, elemental, básico, oportuno y posible.**

Una de las causas más recientes de este progresivo deterioro fue la falta de adaptabilidad: espacios y tiempos no se encontraron. Aunque esta afirmación tiene una consideración genérica, si la analizamos con detenimiento haciendo un recorrido sectorial y funcional, encontraremos muchas de las causas que produjeron este desencuentro en el ámbito de Intramuros. **Un desencuentro en las demandas y las necesidades ciudadanas de cada época.** También hoy es palpable, que este espacio no ofrece ni atiende los gustos ni las demandas de los ciudadanos y de las empresas para poder ser usado plena y satisfactoriamente.

Aunque parezca complejo y lo es, el rumbo a tomar señala una solución, como si se tratara de una ecuación de primer grado, hay que conseguir igualar los dos términos:

Las condiciones que han de reunir los alojamientos, las actividades económicas y las dotaciones en Intramuros han de ser iguales o equivalentes a las necesidades y a las ilusiones de sus ciudadanos en cada momento.

Este sentir es conocido o intuitivo desde hace bastante tiempo. También se viene queriendo encontrar en este periodo los remedios y las soluciones que resuelvan este desencuentro. Por ello, consideramos que es **muy conveniente recordar y analizar todos los trabajos realizados**, que se muestra en la bibliografía de referencia, y del que resulta destacable el Plan Especial de Reforma Interior del Conjunto Histórico PERICH que desde el año de su redacción inicial (1980), se ha ido adecuando y adaptando a las distintos documentos de planificación y marcos legislativos, y que en la actualidad se encuentra integrado y refundido en el planeamiento general vigente.

Un Plan General, con una aprobación relativamente reciente, por lo que cuenta con las conformidades de los organismos competentes,

podemos deducir que no hay necesidad de reflexionar sobre el marco urbanístico. Sin embargo, **una cosa son los documentos de planificación y otra la realidad. Una realidad que se muestra contraria a las previsiones de lo planificado, a la renovación urbana, que no solo no se produce sino que la degradación es cada vez mayor.**

Documentos e iniciativas que hay que estudiar en su contexto, analizando sus intenciones y sus resultados, que han aportado y aportan información y conocimiento del ámbito, experiencias útiles en las que hubo errores y aciertos, vistos con la perspectiva actual, y **que nos interesa integrar sus aportaciones más positivas para concluir con un documento que este fundamentado, que venga desde el conocimiento y desde la experiencia. La ciudad heredada con todos sus aportes.**

Por tanto, **consideramos justificado y razonable realizar una valoración sintética y actualizada** de la situación del ámbito de Intramuros que, por una parte conozca y reconozca los esfuerzos realizados, pero que a su vez sea capaz de distanciarse lo suficiente de ellos como para conformar una posición actual, consciente y renovada del estado de este espacio, a día de hoy, en sus distintas consideraciones.

Conviene saber principalmente sobre las personas. Qué ha pasado, que pasa y que puede llegar a pasar con los vecinos de Intramuros en las distintas proyecciones que podamos hacer sobre su caracterización básica y socioeconómica.

Un término, el de la población, que engloba muchas posibilidades para tipificarla y para abordar soluciones agrupadas. Un análisis profundo que debe llevarnos a encontrar soluciones muy específicas, como por ejemplo, precisar la conveniencia de abundar en un determinado perfil: jóvenes, creativos, abiertos, o mayores, activos... en definitiva encontrar soluciones acelerantes y que nos acerquen al futuro más rápidamente. Convertir **“en futuro”** un espacio como Intramuros que, en determinados ámbitos, se mire como se mire, representa obsolescencia.

También conviene saber sobre los distintos usos y actividades que permanecen o que han dejado de existir recientemente en Intramuros. Las causas del abandono y de sus cierres: sobre el uso residencial, sobre las actividades económicas, sobre el comercio, sobre el espacio público, sobre los equipamientos, sobre la movilidad. Interesa saber sobre estos temas en orden cuantitativo y con indicadores, además referidos al territorio. Estas cifras **aplicadas en unidades territoriales básicas** (como los distritos censales, en los sectores y en las manzanas), **se convierte en información básica y estadística, que interpretada hoy, nos pueda ofrecer imágenes indicativas y elocuentes de lo que venimos buscando.**

Se trata de tener inquietudes o de tener la voluntad de no permanecer impasibles en esta lenta agonía en la que se encuentra Intramuros, **esta inquietud nos lleva a “tener que hacer”**, porque no hacer nada es lo peor, pero hacer algo mal es peor aún. Por tanto el silogismo debe concluir en que “hay que hacer”, y el rigor y el compromiso nos debe llevar a tener que hacer cosas concebidas previamente desde un marco general y temático orientado hacia el Modelo que se pretende.

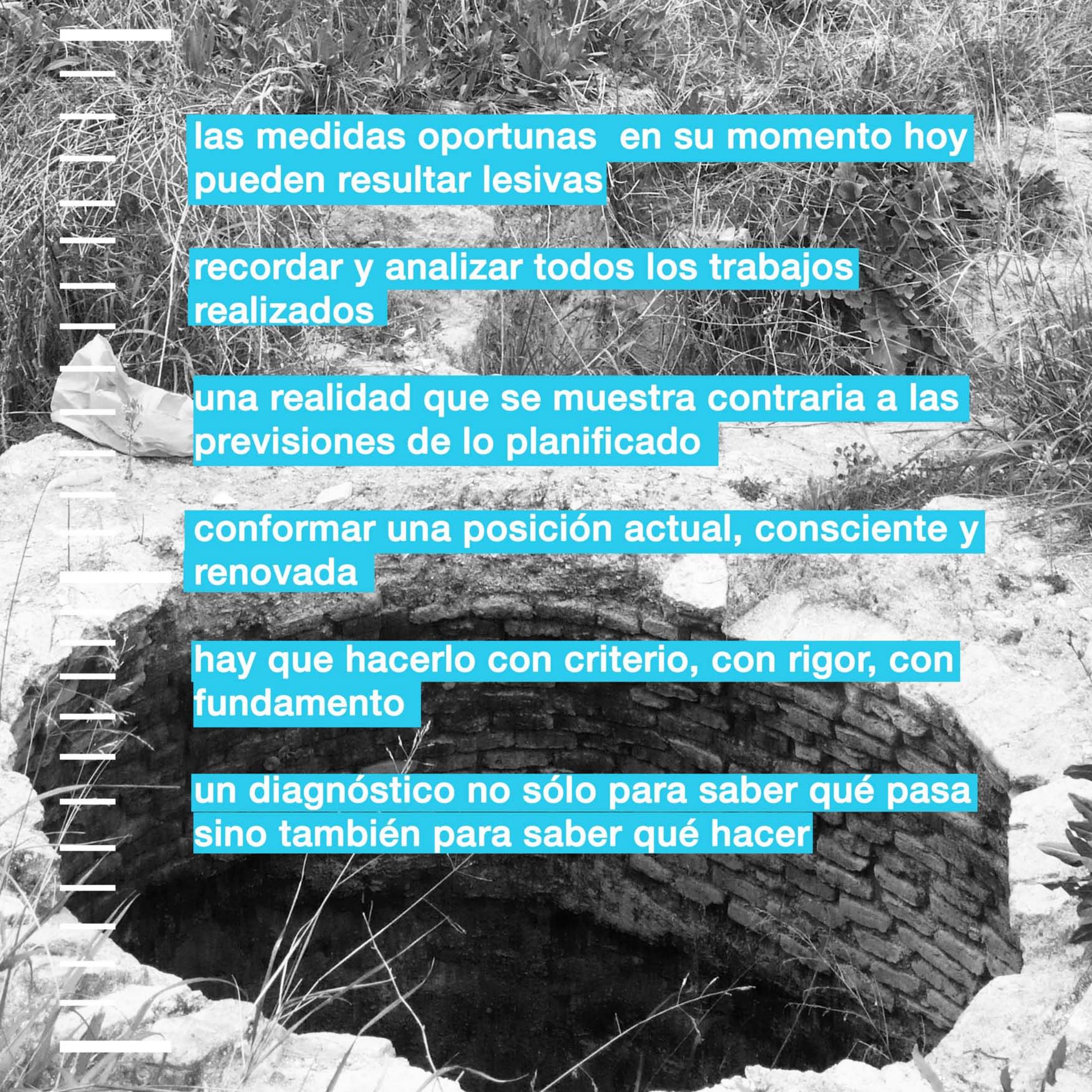
Hay que hacer que estas acciones giren sobre mejoras importantes relativas a la habitabilidad, funcionalidad, creatividad, respeto, seguridad y limpieza, como algunos de los principales conceptos en los que basar el futuro de Intramuros.

No se trata de convertir este diagnóstico en uno más de Intramuros, sino intentar sumar. Saber qué se ha hecho, como y porque, y con los resultados que se han obtenido, interpretarlos con rigor, desde posiciones neutrales, aprendiendo de lo bueno y evitando los desatinos del pasado, sacando conclusiones para recrear y abundar en lo positivo.

Por tanto la justificación del trabajo es oportuna, ya que desde hace más de diez años no se ha conseguido revertir la tendencia negativa. Mientras, en este tiempo, ha caído el Proyecto de la Ciudad del Flamenco e iniciativas como las Áreas de Rehabilitación Concertada han quedado en actuaciones puntuales y simbólicas. También se aprobó el Plan General en fecha relativamente reciente, y en la que los contenidos relativos al PECH se han adecuados a las indicaciones del organismo competente de Cultura. **Se ha seguido heredando los antecedentes y, en otro plano, en otra realidad, la degradación continúa.**

De igual modo, la conveniencia de realizar un diagnóstico sintético proviene de la necesidad de hacer algo, no quedarse impasible, aunque no vale hacer por hacer. **Lo que se haga, poco o mucho, hay que hacerlo con criterio, con rigor, con fundamento** y por esta razón, el trabajo trata de actualizar e integrar los aspectos positivos de trabajos anteriores para que con el conjunto de todo ello, interpretar el pasado y poder analizar, diagnosticar y poder actuar acertadamente en el actual escenario.

Concluyendo, se trata de hacer un diagnóstico no sólo para saber qué pasa, sino también para saber qué hacer. Tiene como propósito, concluir con un cuadro de indicadores expresivo de la situación, que resulte útil para poder establecer y planificar las acciones necesarias y posibles.

A photograph of a brick-lined well or cistern. The well is circular and built with bricks, with a concrete rim. The surrounding area is dry and overgrown with weeds and grass. The text is overlaid on the image in white boxes with black text.

**las medidas oportunas en su momento hoy
pueden resultar lesivas**

**recordar y analizar todos los trabajos
realizados**

**una realidad que se muestra contraria a las
previsiones de lo planificado**

**conformar una posición actual, consciente y
renovada**

**hay que hacerlo con criterio, con rigor, con
fundamento**

**un diagnóstico no sólo para saber qué pasa
sino también para saber qué hacer**

02

EL MÉTODO



DIAGNÓSTICO INTRAMUROS



El método

Entendiendo por metodología al conjunto de los procedimientos que son necesarios para conseguir las finalidades y los objetivos pretendidos, se plantea el siguiente método para la realización de los trabajos de Diagnostico agrupados en cuatro bloques:

- **Análisis y estudio de los documentos y antecedentes urbanísticos.**
- **La conformación de un SIG Intramuros, agrupando información municipal e información complementaria elaborada para el ámbito.**
- **Análisis de la información por ámbitos territoriales de diversas escalas a través de indicadores específicos (Manzanas, Sectores, Secciones Censales, Distritos).**
- **Conclusiones para cada una de las capas sectoriales analizadas y conclusiones de carácter general.**

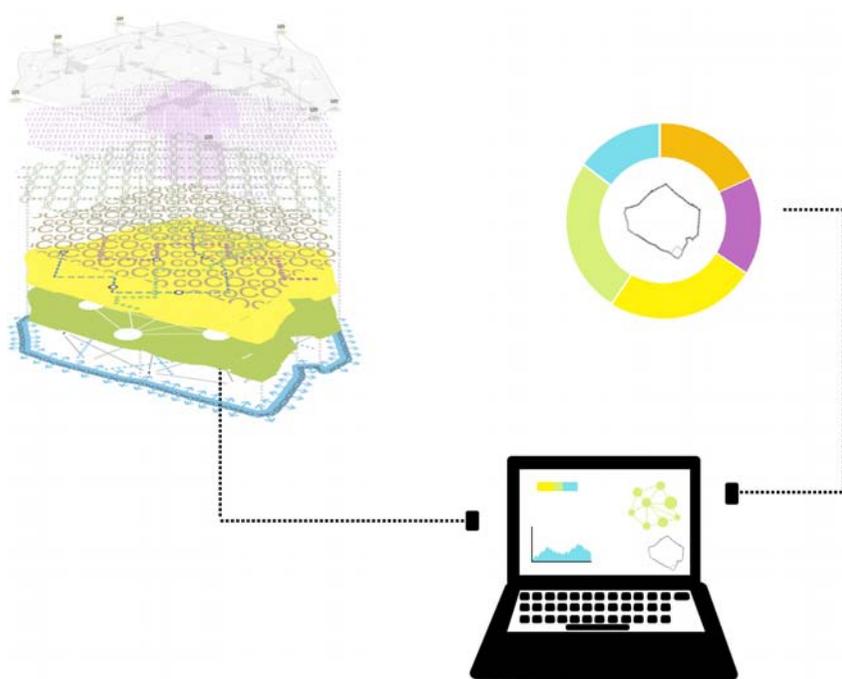
La organización de los trabajos se plantea en torno a un primer gran objetivo, considerado esencial a la hora de realizar el proceso, que trata de conseguir **una programación de los trabajos abierto y compartido**, por tanto, que incorpore e integre iniciativas ciudadanas e institucionales, que sumen y que se complementen.

La intención es obtener el mejor de los resultados para un plan de acción posible y para todos.

Se trata de conseguir documentos y comportamientos que tengan una proyección amplia en lo temporal y en las sensibilidades e intereses de los actores y agentes, y para ello es esencial realizar un trabajo en común en el que se identifiquen ámbitos, problemáticas, estrategias y medidas en las que encontrar denominadores comunes con los que trabajar y con los que poder establecer las orientaciones básicas.

También se pretende conseguir conocimientos y alcanzar posiciones que sean útiles para dar respuesta al corto plazo, pero también y especialmente en el medio y largo plazo.

Los trabajos de Diagnostico son parte imprescindible del proceso de la planificación y como tal, deben ser un ejercicio leal y autentico porque a todos nos interesa. También conviene planificar con la información más actualizada, desde el conocimiento y desde las percepciones, ya no resulta útil la ortodoxia de la información urbanística clásica si esta no es contrastada con el pulso real de la ciudadanía. Interesa para poder **plantear acciones** desde la ilusión, pero de forma posible y realista, trabajando juntos y contrastando la realidad, **realizando un ejercicio preciso y óptimo con el que poder salir de la inacción hacia un rumbo entusiasmante y compartido.**



El sentido común y las prácticas habituales en la planificación urbanística, nos indican que conviene no estar encorsetado. Los criterios más avanzados para regenerar el centro de nuestras ciudades comienzan a situar en su justa medida la necesidad de que la planificación pueda acometerse de forma sencilla y ágil a las nuevas demandas urbanas, evitando así revisiones y reformulaciones de los planes cada pocos años.

Unos trabajos, que han de concebirse con **una componente estratégica, que aporten una visión global y funcional de Intramuros** a medio y largo plazo, que formulen objetivos prioritarios y oportunos, que señalen intervenciones y proyectos urbanos capaces de convertirse en referencias y estímulos.

También deben acomodarse con facilidad a las distintas circunstancias, distinguiendo los elementos que son esenciales de otros que no lo son, por tanto que puedan adaptarse con facilidad a sus tiempos, esto es la convergencia de la que hemos hablado en el apartado anterior. También debe permitir ponerse en marcha inmediatamente, entendiendo el ejercicio de la planificación no como un trabajo que se realiza cada cierto periodo, sino como un observatorio permanente. Por último, también han de concebirse con carácter integrador para que alcancen el máximo respaldo ciudadano, sectorial e institucional.

Un documento de planificación urbanística ambicioso y realista, en el que resulta indispensable pensar en el futuro en todas sus vertientes temporales, pero en el que también hay necesidades, emergencias y déficits que no pueden esperar, hay objetivos a medio plazo que con tiempo de gestión suficiente podrán alcanzarse y hay que establecer las cuestiones esenciales a largo plazo y que sirvan de referencia en todas las decisiones intermedias que se puedan tomar.

Una Metodología General, que como ya hemos indicado, es fruto de la fusión de los antecedentes y de la información estadística municipal, que relacionada ofrece un resultado para el análisis muy preciso gracias a la plataforma SIG Intramuros que en un desglose elemental aborda:

El SIG Intramuros.

La integración de distintas fuentes, especialmente las facilitadas por Jesytel, Catastro y Emuvijesa, más los consumos de aguas por parcelas cedido por Aqualia, y unas referencias relativas al estado de la edificación, han venido a conformar **un Sistema de Información específico para el estudio y el análisis de Intramuros**. Un trabajo que en esta etapa inicial podemos considerar mejorable, pero suficiente para resultarnos indicativo del Diagnóstico que buscamos.

Población y territorio, conceptos bases articuladores de todo el análisis que se realiza, que agrupados en un Modelo de Datos permiten la realización de múltiples tipos de análisis relacionados con la posición geográfica, variables geográficas, usos, equipamientos, estado, intervenciones recientes, relacionados con la población y sus características básicas provenientes del Padrón 2013.

En definitiva, una Base de Datos Geográfica (BDG) organizada para que permita el análisis y posterior gestión del territorio de modo específico o con algunas de las aplicaciones de Sistemas de Información Geográfica (SIG).

El almacenamiento de gran volumen de datos y su posterior gestión resulta esencial si se mantiene y actualiza continuamente, no solo en cuestiones relativa a la calidad geométrica, semántica y topológica, sino especialmente con aquellos que den sentido real, lógico y vida al trabajo que se necesita para Intramuros.

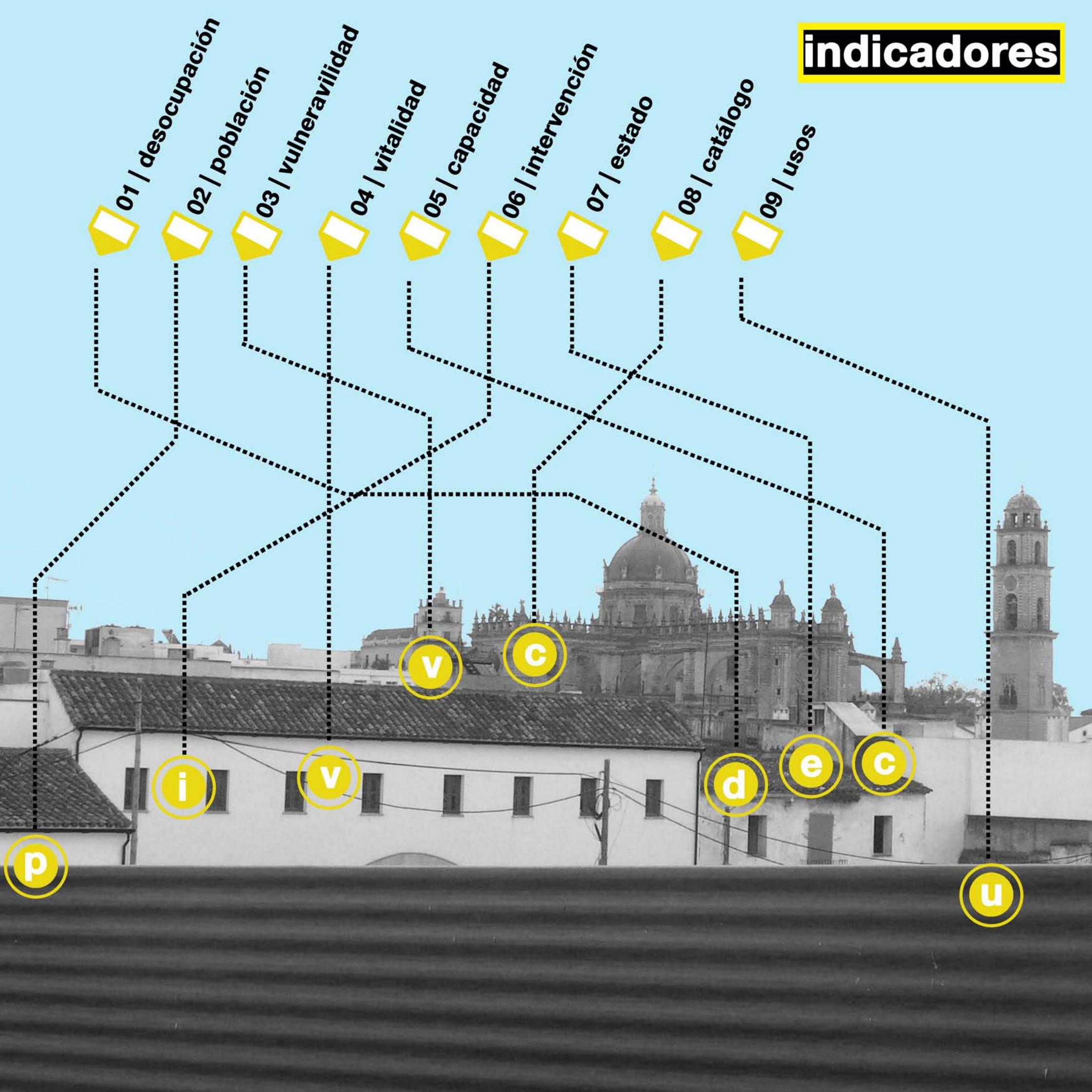
No hace falta recordar que en estos Big Data, lo importante no solo está en la gestión de sus datos, sino principalmente en la digestión de los mismos, es decir su análisis. En definitiva, se trata de que en Intramuros se pueda pasar de disponer información estratificada, a poseer un mayor y preciso conocimiento del ámbito, distinguiendo la información útil de la basura digital.

Como ya hemos comentado, se ha planteado la configuración de un SIG específico para Intramuros, como hemos dicho por conveniencia y también porque son momentos del tránsito del mundo del papel al mundo digital, de la gestión urbanística conocida y caduca a la gestión moderna, a la gestión eficaz y certera, y para ello hemos de basarnos en nuevas herramientas que nos ayuden a concebir la información, el análisis y las soluciones en claves más precisas tanto territorial como sectorialmente, los SIG representan las herramientas más apropiada para alcanzar una gestión racional de la información georeferenciada.

Estamos todavía en los albores de los cambios y de las nuevas prácticas, tanto por la magnitud que supone el cambio y también por la ausencia de información espacial referida con precisión de otras épocas.

Esto no es urbanismo ficción, es una realidad posible que forma parte de un proyecto en marcha, el SIM (Sistema de Información Municipal) con años de bagaje y que ahora, en estos momentos, de la mano del entusiasmo y del conocimiento de la disciplina urbanística, se pueda abordar una utilidad como la que estamos construyendo en el ámbito de Intramuros, quizás incluso como proyecto piloto, para construir un Panel de Control, útil para la gestión urbana y para la planificación urbana, al menos para Intramuros.

indicadores



Panel de Indicadores y su definición.

01. SOBRE LA DESOCUPACION

Centramos una especial atención en este concepto de la desocupación, quizás por ser un aspecto que primero se nos viene a la vista y resulta más llamativo. Si profundizamos en un mayor conocimiento del mismo nos ayudará a precisar matices, localizaciones y características del diagnostico que nos interesan.

01.01 GRADOS DE DESOCUPACIÓN.

Detecta aquellas parcelas o edificaciones donde NO HAY PERSONAS y, en consecuencia, TAMPOCO HAY CONSUMO DE AGUA

Se obtiene del cruce de los datos, de la población georeferenciados en las parcelas catastrales con la superficie estándar ocupada por persona y con los consumos de aguas estándares por persona y día.

Por tanto con estas relaciones conseguimos una primera visión de los datos de población por parcelas que disponemos con los indicadores estándares de ocupación según los siguientes cuatro rangos:

- | | |
|---|------------------------|
| 1. Cero personas por parcelas | Desocupado |
| 2. Treinta m2 de techo Residencial por persona | O. suficiente |
| 3. De treinta a sesenta m2 de techo R por persona | O. insuficiente |
| 4. Más de sesenta m2 de techo R por persona | Infrautilizado |

Si volvemos a cruzar los datos de población por parcelas con indicadores estándares de los consumos de agua por cada una de las referencias catastrales y considerando los siguientes cuatro rangos:

- | | |
|--|------------------------|
| 1. Cero consumo por parcelas | Desocupado |
| 2. 140 litros de agua por cada 30 m2 de techo R | O. suficiente |
| 3. 140 litros de agua por cada 60 m2 de techo R | O. insuficiente |
| 4. 140 litros de agua par más de sesenta m2 de techo R | Infrautilizado |

Por tanto obtenemos una doble visualización, analizando una y otra y comparando los datos comprobamos como coinciden con un grado de aproximación razonable, de la lectura de ambos planos tenemos los siguientes resultados:

1. Parcelas desocupadas.

2. Parcelas ocupadas suficientemente.

3. Parcelas con un grado de ocupación insuficiente.

4. Parcelas infrautilizadas.

No obstante, del comparativo grafico se producen algunas incidencias que por ser resultados que podemos considerar anómalos conviene considerar:

- Hay parcelas en las que no hay personas y sin embargo hay consumo de agua, se trata de otros usos no residenciales y que analizaremos en su apartado de usos.

- También algunos indicadores obtenidos pueden mostrar ciertas distorsiones por cuestiones tipológicas de la edificación.

- Por cuestiones de regularización de las acometidas de agua estudiadas, ya sea por ausencia de las mismas, o por consumos mayores a los estándares de manera elocuente.

01.02 LA DESOCUPACION SEGÚN USOS.

Nos conviene distinguir la desocupación según los usos, considerando donde se produce y en qué porcentajes.

Los usos que consideramos, de modo sintético, son el Residencial y el No Residencial, de estos distinguiremos el uso de bodegas, el comercial, los equipamientos públicos y los privados.

01.03 LA DESOCUPACION SEGÚN ESTADOS

También resulta revelador conocer el estado de la edificación en aquellas referencias catastrales que hemos reconocido como desocupadas. Cruzaremos estas referencias catastrales que se han reconocido como desocupadas con los distintos estados de la edificación que hemos establecido para este trabajo, esto es, Solar, Ruina, Muy Deficiente, Deficiente, Regular, Buen Estado y en Obra.

01.04 LA DESOCUPACION SEGÚN CATALOGO

Por último conviene también analizar cómo afecta la desocupación a los edificios catalogados y en este sentido hacemos la consideración para cada uno de los niveles de catalogo, aunque también es interesante agruparlos en dos bloques los de mayor nivel de catalogación (nivel I, II y BIC) y el resto de catalogo (III y IV)

01.05 LA DESOCUPACION EN EL TERRITORIO. POR MANZANAS, SECTORES Y SECCIONES CENSALES.

La información para el análisis estudiado, hasta ahora es el de referencias catastrales en parcelas individualizadas, pero hemos de considerar esta información para cada una de las distintas unidades territoriales que consideramos, parcela, manzana, sectores, secciones censales y distrito.

02. SOBRE LA POBLACIÓN

02.01 CARACTERIZACIÓN BÁSICA

Edad media. Edades por rangos, formación, condiciones socioeconómicas, origen. Número de viviendas. Número de personas por vivienda. M2 de techo por vivienda.

02.02 UBICACIÓN

Número de personas por suelo neto en cada una de las unidades territoriales que venimos considerando

02.03 UBICACIÓN POR CARACTERÍSTICAS. UBICACIÓN DE LA VULNERABILIDAD

No solo es conveniente localizar a las personas, sino saber de si sus características resultan destacables por localizaciones, buscando la cara de la población vulnerable y los ámbitos espaciales donde encuentra.

Para esto se han instrumentado un conjunto de criterios que pueden darnos una idea de la realidad social presente en Intramuros.

- **PERSONAS SEGÚN EDAD Y GÉNERO**

La edad y el género representan características muy definitorias de la población asentada.

- **PERSONAS SEGÚN NIVEL DE ESTUDIOS Y RENTAS**

El nivel de estudios y el nivel de rentas son características indicativas de la vulnerabilidad.

- **PERSONAS SEGÚN ESTADO DE LA EDIFICACIÓN**

Abunda y confirma algunos de los caracteres anteriormente su cruce con el estado en el que se encuentra la edificación en la que viven.

Para el cálculo de la vulnerabilidad de la población de Intramuros, hemos utilizado como referentes la edad, y en sustitución del nivel de renta, información estadística protegida y de difícil acceso, a nivel de parcela se ha realizado una equiparación con el estado de la edificación.

En el análisis se realiza una primera división que difidencia entre:

VULNERABLE. Para la consideración como vulnerable se ha tomado como criterio que la edad media de la población de la manzana sea mayor a 55 años, que el estado de la edificación se encuentre en estado deficiente o muy deficiente.

POSIBLE RIESGO DE VULNERABILIDAD. En este caso hemos considerando que la edad media sea inferior a 55 y que el estado de la edificación sea regular.

NO VULNERABLE. Edificaciones en Buen Estado y con edad inferior a 55 años.

Posteriormente se ha procedido a un análisis pormenorizado de lo vulnerable clasificado en:

VULNERABLE POR ENVEJECIMIENTO. En esta se considera cuando la población presenta un edad media superior a los 55 años.

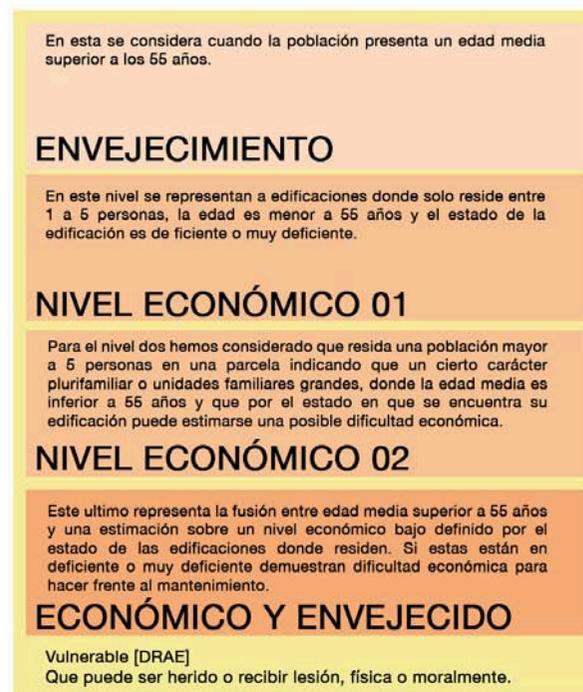
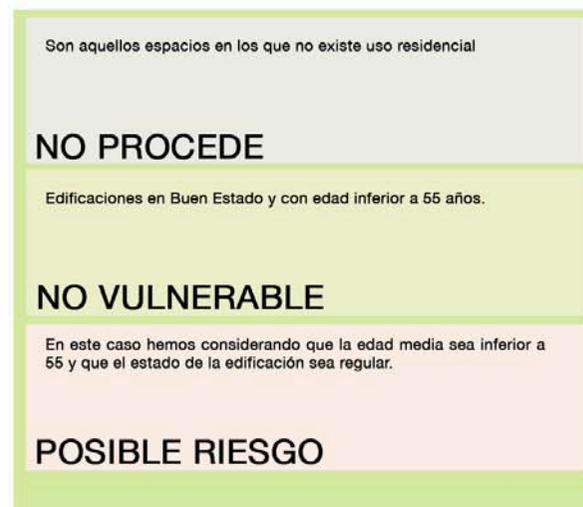
VULNERABLE ECONOMICAMENTE NIVEL 01. En este nivel se representan a edificaciones donde solo reside entre 1 a 5 personas, la edad es menor a 55 años y el estado de la edificación es deficiente o muy deficiente.

VULNERABLE ECONOMICAMENTE NIVEL 02. Para el nivel dos, hemos considerado que resida una población mayor a 5 personas por parcela, indicando que tiene un cierto carácter plurifamiliar o unidades familiares grandes, donde la edad media es inferior a 55 años, y que por el estado en que se encuentra su edificación puede estimarse una posible dificultad económica.

VULNERABLE ECONOMICAMENTE Y POR ENVEJECIMIENTO. Este ultimo representa la fusión entre edad media superior a 55 años y una estimación sobre un nivel económico bajo, definido por el estado de las edificaciones donde residen. Si estas están en deficiente o muy deficiente demuestran dificultad económica para hacer frente al mantenimiento.

02.04 CAPACIDAD DE CARGA.

Referidos por una parte a la población de acogida que puede llegar a obtenerse para ocupar lo desocupado. También de optimizar la ocupación de lo infrautilizado e incluso de lo ocupado insuficientemente.



02.05 PERSONAS EN AMBITOS INTERVENIDOS

¿Tienen éxito desde el punto de vista de la repoblación las intervenciones realizadas?. Se relaciona la intervención realizada según las categorías con el número de personas que viven, edad y nivel de estudios.

03. SOBRE LOS USOS

Hemos analizado en los bloques anteriores la parte de Intramuros que no se usa, la población según sus características y localizaciones, y resulta esencial incorporar a estas visiones los usos de la edificación, el peso relativo de cada uno de ellos en el conjunto, situaciones de equilibrio o de desequilibrio y demás consideraciones que hay que tener presente en este diagnóstico elemental que realizamos

03.01 RESIDENCIAL/NO RESIDENCIAL

Esta vista tan sintética entre residencial y no residencial resulta muy expresiva del equilibrio

03.02 LOS USOS NO RESIDENCIALES

Estos usos no residenciales agrupa situaciones muy diferenciadas que nos conviene tener desglosadas, al menos, aquellos más significativos

- EQUIPAMIENTOS PUBLICOS
- EQUIPAMIENTOS PRIVADOS
- BODEGAS
- COMERCIO

03.03 USOS EN LO OCUPADO

En el apartado primero destacamos los usos en la desocupación, ahora consideramos conveniente ver los usos de los espacios ocupados

03.04 LOCALIZACION DE LOS USOS

Se muestra los usos según las agrupaciones ya realizadas para cada una de las unidades territoriales

- EN MANZANAS
- EN SECTORES
- EN SECCIONES CENSALES
- EN EL DISTRITO

04. SOBRE EL CATÁLOGO

El catálogo representa la identidad, la historia, los valores patrimoniales, culturales, sociales que ha sido o que persisten. El análisis y el estudio de esta capa y su diagnóstico final debe ser determinante para posicionarse de cara al futuro. Las categorías, las figuras y las acciones inventariadas y que se clasifican este patrimonio catalogado son:

- **Elementos de Interés Específico.**

Son aquellos edificios con un interés relevante a nivel de ciudad y Comunidad Autónoma. Engloba los actuales Bienes de Interés Cultural y aquellos susceptibles de alcanzar su inscripción con carácter específico en el Catálogo General del Patrimonio Andaluz.

- **Elementos de Interés Genérico.**

Incluye aquellos edificios y espacios dotados de valores patrimoniales cuya característica principal es la de ser exponentes de la identidad cultural jerezana.

- **Áreas de Conservación Arquitectónica.**

Comprende edificios y áreas que forman la mayor parte del tejido urbano por considerarse que deben permanecer con su configuración formal y tipológica actual.

- **Áreas de Intervención Arquitectónica.**

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

- **Zonas de Servidumbre Arqueológica.**

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

- **Elementos Fuera de Ordenación.**

Son aquellos inmuebles que por su volumetría, lenguaje arquitectónico o modificación de alineaciones históricas, han alterado gravemente los valores arquitectónicos del Conjunto.

Así que en función de la consideración dada a cada uno de ellos, mostraremos gráfica y numéricamente el significado que tiene en cada uno de los niveles considerados. Relacionaremos estado de la edificación y catálogo, usos y catálogo.

04.01 CATALOGO POR ESTADOS

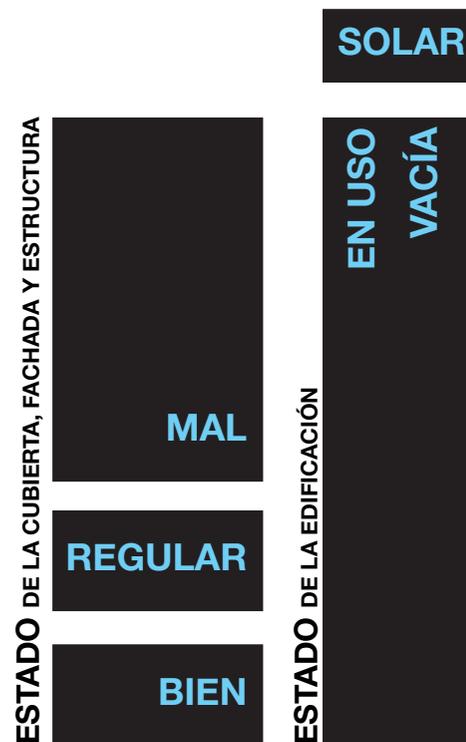
04.02 CATALOGO POR USOS

04.03 CATALOGO POR UNIDADES TERRITORIALES

Equivalencia de Leyenda

de estados de la edificación

en el estudio de Infravivienda en desarrollo por EMUVIJESA



05. SOBRE EL ESTADO DE LA EDIFICACIÓN

El estado de la edificación nos ayuda a mostrar el nivel de degradación o el buen estado en el que se encuentra las edificaciones del Intramuros, para ello seguimos con los distintos grados ya indicados y que en este apartado definimos el alcance para cada uno de ellos.

- **SOLAR:** Parcela libre de edificación o con restos de muros poco significantes.
- **RUINA:** Edificación que ha adquirido la condición legal de Ruina conforme al Reglamento de Disciplina.
- **MUY DEFICIENTE:** Edificación que presenta un elevado nivel de deterioro con estructuras horizontales y verticales en situación crítica y con cubiertas permeables y vegetación
- **DEFICIENTE:** Edificación en fase inicial con deterioro de estructuras horizontales o verticales o también zonas parciales en situación muy deficiente
- **REGULAR:** Edificaciones que presentan mal aspecto por la ausencia de mantenimiento y/o con instalaciones obsoletas.
- **BUEN ESTADO:** Edificación que presenta buen aspecto, un mantenimiento apropiado y las instalaciones homologados a la normativa vigente.
- **OBRA:** Parcelas que se encuentran en construcción ya sea de obra nueva o de rehabilitación profunda (contemplan elementos estructurales) se incluirán en este apartado las obras paralizadas o en curso.

05.01 ESTADO DE LAS EDIFICACIONES Y USOS.

05.02 ESTADOS POR UNIDADES TERRITORIALES

- EN MANZANAS
- EN SECTORES
- EN SECCIONES CENSALES
- EN EL DISTRITO

05.03. SOBRE LAS INTERVENCIONES REALIZADAS.

Conviene analizar el esfuerzo realizados en Intramuros y una parte de este se refleja en las intervenciones realizadas en las edificaciones, para los distintos usos, por distintos agentes, públicos y privados. Este indicador refleja los ámbitos intervenidos en sus distintos grados en los últimos 30 años.

05.04. SOBRE LOCALIZACION DE LAS INTERVENCIONES.

- EN MANZANAS
- EN SECTORES
- EN SECCIONES CENSALES
- EN EL DISTRITO

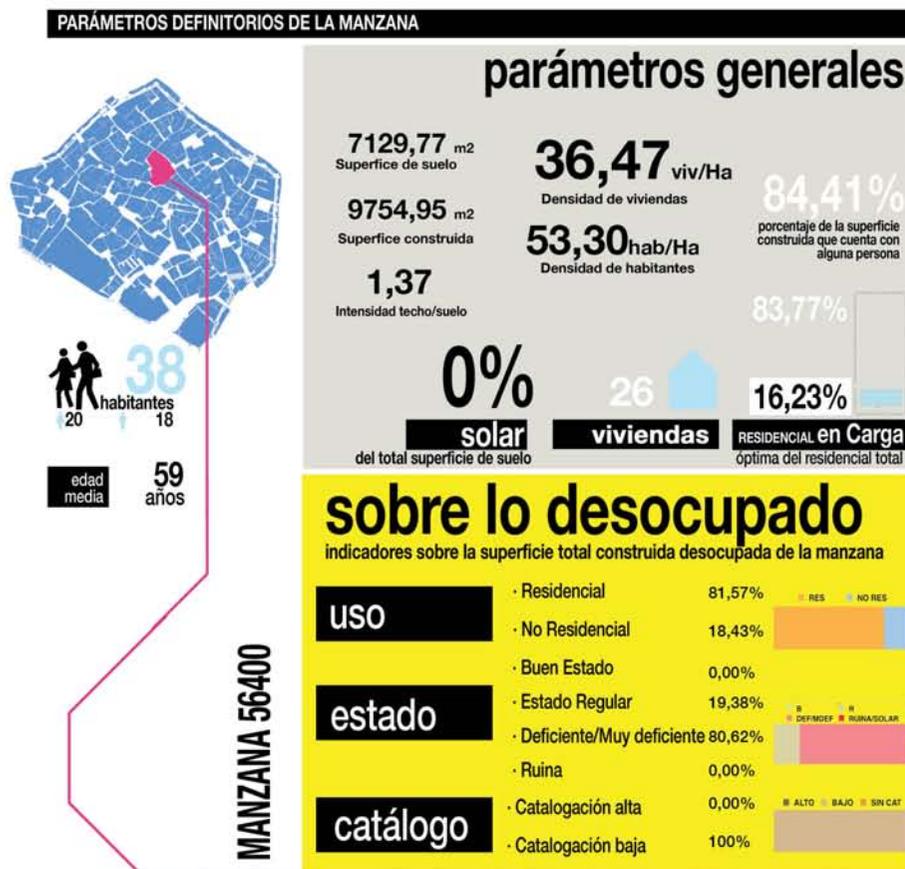
05.05. SOBRE EL ESTADO DE LAS INTERVENCIONES.

Expresa el estado de la edificación en el conjunto de las edificaciones en las que se haya intervenido en cualquiera de sus grados, mostrando otra consideración: **tan importante como intervenir es mantener en las debidas condiciones donde se ha intervenido.** Relaciona la intervención reciente y el estado de la edificación.

Los cruces pueden ser mas, casi ilimitados, cada día se nos ocurren algunos nuevos, más reveladores, más precisos, de la información que queremos mostrar y que nos ayudan al diagnostico, pero también somos conscientes que mientras más números y más datos, probablemente más indigesto, más confuso puede resultar todo, además corriendo el peligro de convertirse en una “sopa de números” difícil de estructurar adecuadamente y ofrecer con sencillez.

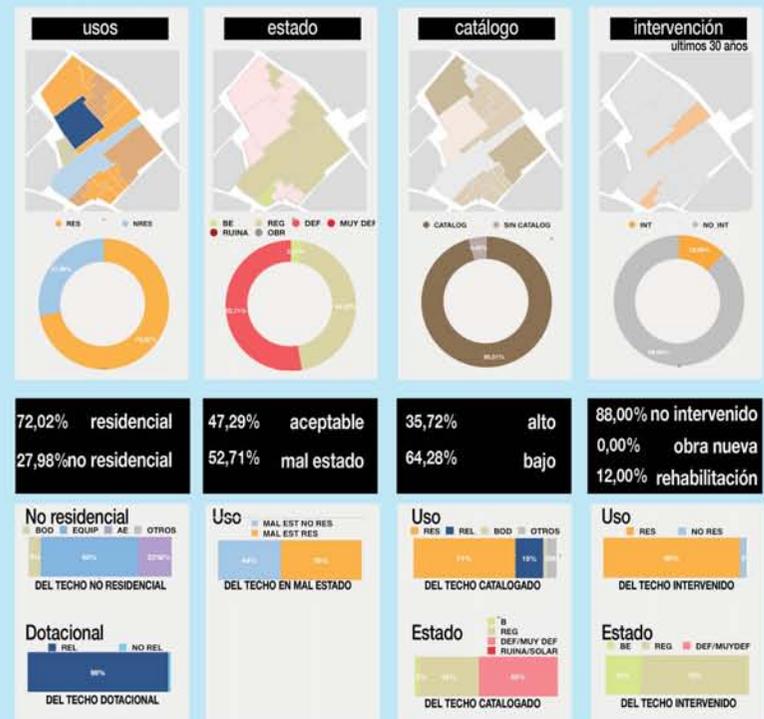
Por todo esto, nos quedamos, por ahora, aquí en una muestra sintética de la información pero lo suficientemente elocuente de las características de la población, de las condiciones de la edificación y del estado funcional del ámbito de Intramuros.

Fichas de las manzanas



sobre lo construido

indicadores sobre la superficie total construida de la manzana [superficie de techo]



Análisis, debate y conclusiones

El objetivo genérico del Diagnostico de Intramuros es ofrecer y obtener un nuevo escenario en el que plantear acciones que optimicen las condiciones del alojamiento, de las actividades económicas, de los usos del suelo, de los equipamientos, de las infraestructuras y de los servicios básicos, así como de las condiciones medioambientales y paisajísticas incorporando los cambios precisos tendentes a resolver y mitigar la situación, los problemas y las carencias estudiadas y evitar la generación de otros nuevos.

El efecto y las consecuencias que pueden llegar a tener este nuevo planteamiento estratégico general para Intramuros son fundamentales y regeneradores.

En definitiva este paso previo en la formulación del Diagnostico que busca identificar los déficits y las disfuncionalidades es el que habitualmente se realiza con los trabajos de Información Urbanística, y en los que se consideran todos los aspectos que puedan determinar o condicionar el uso del territorio.

Estos trabajos de Información Urbanística y de Diagnostico no debeN ser una fase autónoma de constituir un banco de datos preciso y descriptivo, sino que se constituye en una referencia actualizada para formular una interpretación objetiva de la realidad urbana y territorial en Intramuros, capaz de identificar los problemas según su relevancia relativa, y de indicar sus potencialidades para poder formular propuestas y acciones idóneas a las necesidades actuales y futuras.

El debate ciudadano es conveniente y preciso, ha de tratarse como actividades paralelas y complementarias, sus formatos y materialización se harán depender de los momentos y disponibilidades.

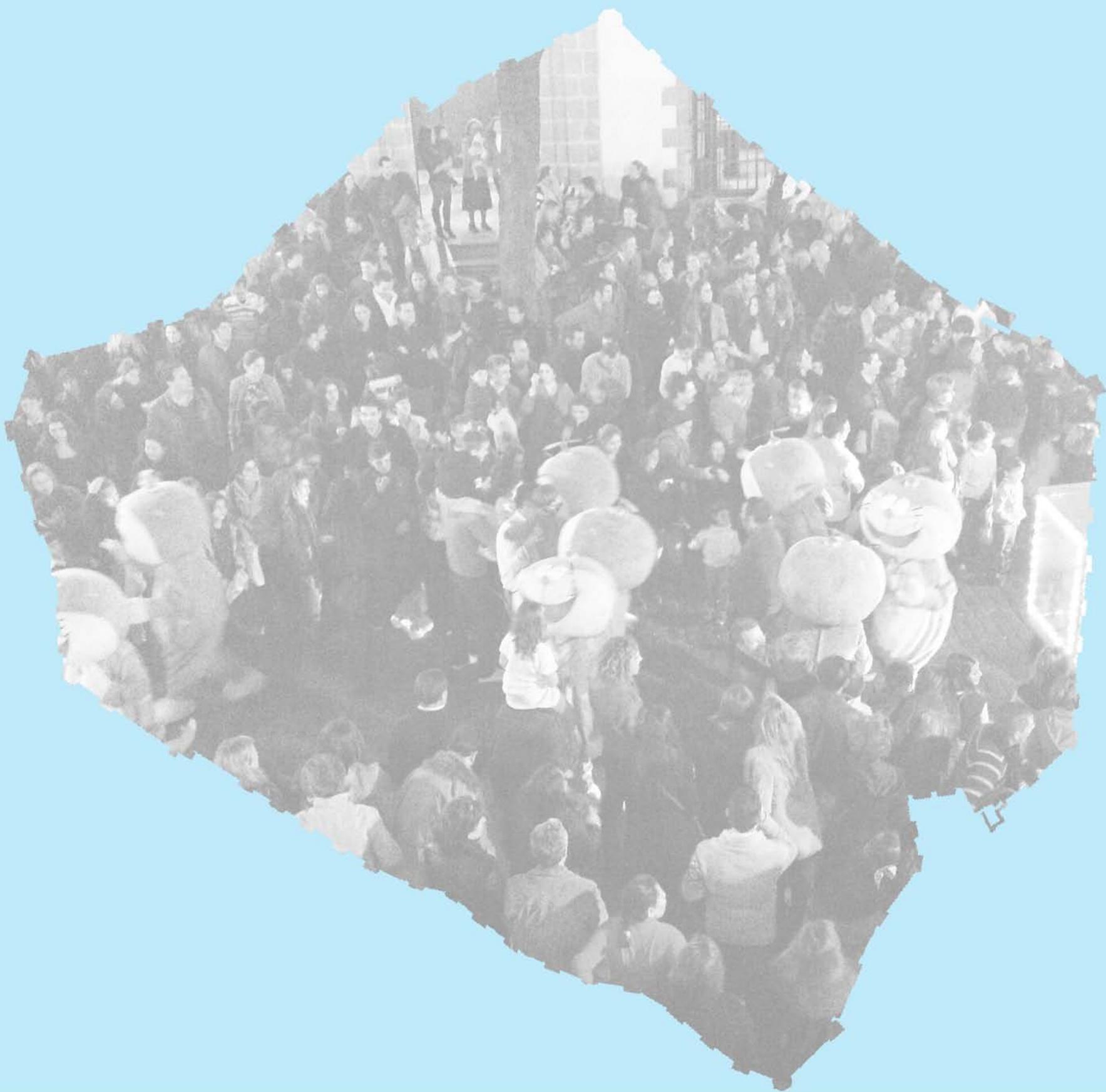
el proceso

Hemos detallado anteriormente la parte instrumental del método de trabajo, pero también resulta importante definir el proceso, un proceso que consideramos que ha de ser abierto y de mejora continua a lo largo de su elaboración y de la tramitación que se conciba para este Diagnostico. Para ser operativos, planteamos que el inicio del debate se puede producir con un Documento Preliminar, un documento borrador para perfeccionar internamente y con la Mesa de Expertos, que ha de enriquecerse con un proyecto expositivo combinando Exposición pública y entrevistas. Sin ser representativo de ningún campo ni condición, sí puede aportar consideraciones de interés tanto de personas y agentes.

Esta actitud de puertas abiertas ha de mantenerse y extenderse a todo la ciudadanía con una Exposición Pública que permita sugerir, opinar y perfeccionar hasta convertirse en el Documento Definitivo, de este modo se convierte en un Diagnostico compartido con el que iniciar el recetario y el tratamiento apropiado de cada uno de los síntomas apreciados.

03

POBLACIÓN, ATRIBUTOS Y VIVIENDA



DIAGNÓSTICO INTRAMUROS

“A primera vista es absurdo comparar un barco con una tela (...) pero muchas proposiciones aparentemente absurdas, no lo son en realidad; solo que todavía ignoramos sus conexiones”

Richard Sennett



Este abordaje temático a la población que realizamos quiere reflejar la importancia que tiene la ciudadanía y los vecinos para el ámbito, tanto para su futuro como también para los efectos de este trabajo.

La población importa como finalidad en sí misma, es decir, la finalidad de mejorar las condiciones de vida de los vecinos. Representa una palanca para la regeneración de Intramuros, entendiendo esta regeneración en sentido amplio, producto de la reactivación, repoblando, rehabilitando, reconstruyendo y reanimando esta importante pieza central de la ciudad.

Para su estudio nos hemos encontrado, como resulta lógico, que la información histórica de la población es muy imprecisa en número de habitantes, en su tipificación y en su geolocalización. Así que solamente consideramos como referencia para el análisis de los datos de población la existente a partir de 1.960, al mantenerse, desde el punto de vista estadístico el mismo ámbito territorial, el Distrito I censal.

Esta información nos resultará útil para indicarnos la evolución. Pero antes de entrar en este análisis hemos de mencionar un dato histórico y que se encuentra en **el Libro del Repartimiento, tras la conquista de Jerez, sobre 1264, se asentaron y colonizaron la ciudad unos 7000 habitantes**, prácticamente la totalidad de la población islámica fue reemplazada por una nueva población de conquistadores, caballeros hidalgos, caballeros ciudadanos, ballesteros y peones.

Nada tiene que ver los alojamientos y las características de la población de aquellos tiempos con los actuales. Así que esta referencia del número de habitantes en el interior de la muralla en el siglo XIII, es solo esto, una referencia numérica e histórica.

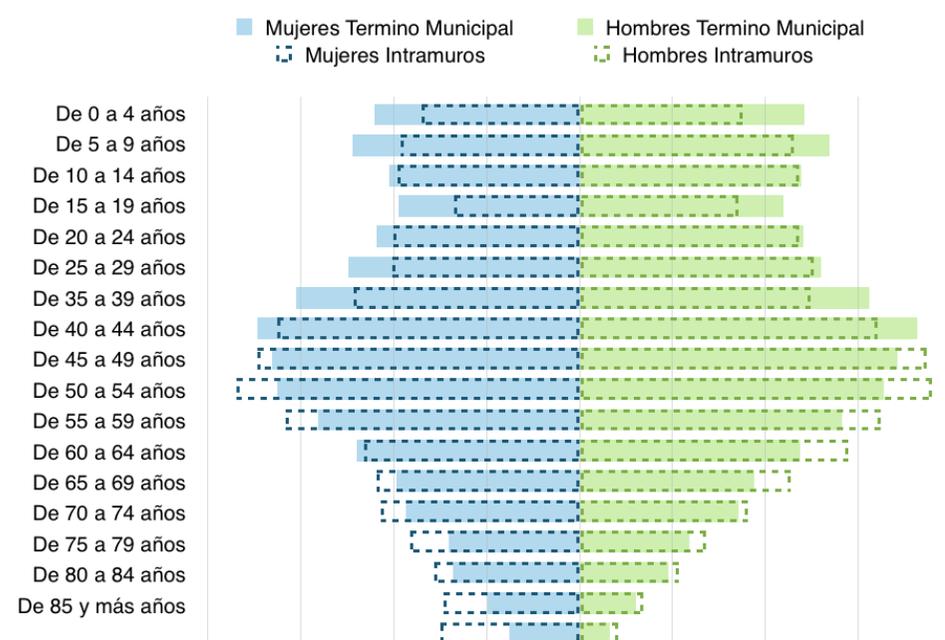
En épocas más recientes, entorno a **la década de los sesenta**, en pleno desarrollismo **se produce el vaciado de Intramuros a causa de los crecimientos periféricos, la construcción industrializada, con unas condiciones funcionales y de bienestar incomparable con las viviendas antiguas**. Esta situación consigue que el éxodo sea imparable, incluso a día de hoy. Intramuros no es atractivo para vivir, ni para trabajar, ni para comerciar. Cualquier otra posición siempre resulta preferente.

Caracterización básica de la población

Entrando en la caracterización de intramuros, encontramos una población que tanto en el municipio de Jerez, como en el Distrito 1, presenta un perfil de pirámide de población envejecida.

En términos generales ambas tablas corresponden a una misma tipología y estructura, con la diferencia de que en Intramuros se acentúa la problemática. El envejecimiento se marca sobre todo en el género de varones, rondando un gran porcentaje de población en intramuros entre **45-54 años y una alarmante ausencia de jóvenes.**

Según los datos de Padrón de 2013, Intramuros cuenta con 863 personas mayores de 65, 1359 personas de 45-65 años, 1165 personas de 30-45 años, 753 personas de 15-30 años y 774 personas de 0-15 años. Como podemos observar, sólo con unir de 30 a < 65 años aglutinamos el 68,92% de la población total, siendo el rango de 45-65 años el 23%, por lo que encontramos un envejecimiento no sólo es acusado, sino localizado especialmente según unidades territoriales, que analizaremos como factor determinante de la vulnerabilidad de la población



Pirámide de la Población Intramuros y del Municipio de Jerez de la Frontera, Fuente: INE, elaboración propia

En el Distrito censal 1, es decir, en el ámbito Intramuros encontramos una media de nivel de formación de 3,2. Este nivel formativo, previamente, muestra un nivel medio-alto formativo.

Población por edades	
AÑOS	PERSONAS
0-15	774
15-30	753
30-45	1165
45-65	1359
>65	863

la población mayor de 30 años supone **68,92%**

Fuente: INE. Padrón 2013, elaboración propia.

Tasa envejecimiento	
Según ARC 2003	17,41%
Datos 2013	17,77%

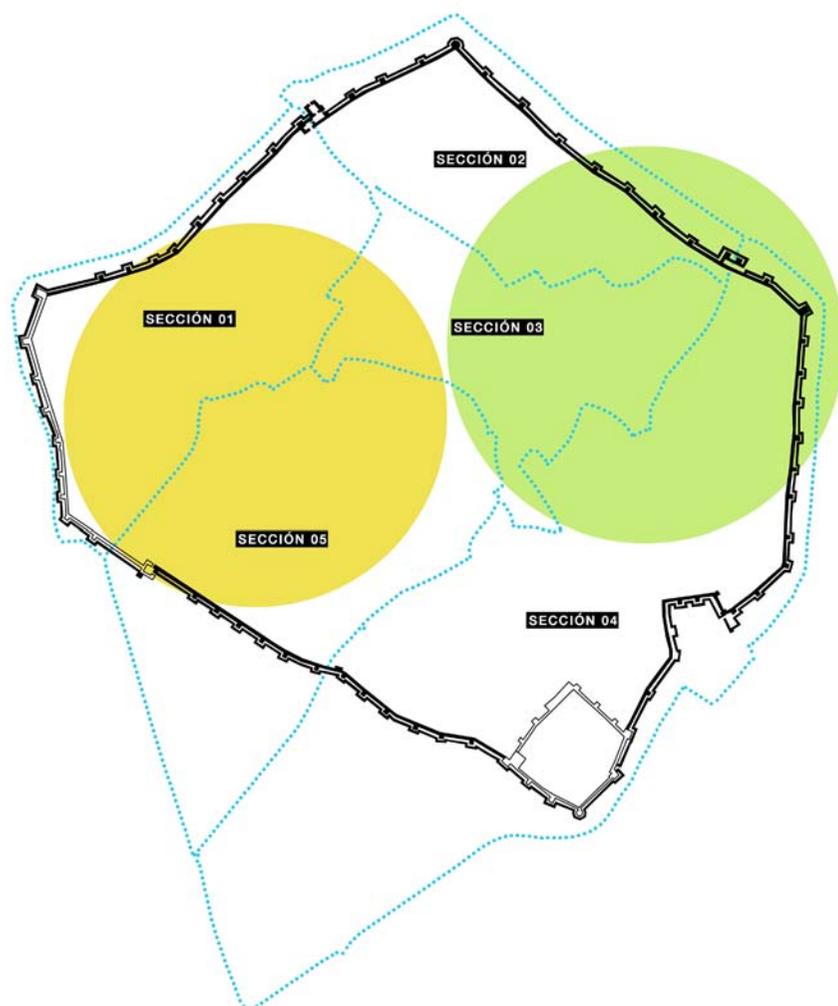
Ligero aumento de envejecimiento
 Falta de renovación poblacional

La tasa de envejecimiento representa el porcentaje de población mayor de 65 años. Fuente: ARC 2003 y Padrón 2013

Tasa envejecimiento	
Jerez de la Frontera	13,99%
Intramuros	17,77%

Intramuros se presenta como un ámbito envejecido respecto al resto de la ciudad

La tasa de envejecimiento representa el porcentaje de población mayor de 65 años. Fuente: Padrón 2013



Distribución de la población según secciones censales

Sección	porcentaje de población del total
Sección 01 Nivel Formativo Medio 1,44 Edad Media comprendida entre 45-65 años	20,78%
Sección 02 Nivel Formativo Medio 2,12 Edad Media comprendida entre 45-65 años	22,18%
Sección 03 Nivel Formativo Medio 1,91 Edad Media comprendida entre 30-45 años	15,97%
Sección 04 Nivel Formativo Medio 1,75 Edad Media comprendida entre 45-65 años	26,13%
Sección 05 Nivel Formativo Medio 1,60 Edad Media comprendida entre 45-65 años	14,94%

Fuente: Padrón 2013, elaboración propia.

Dato distorsionado al estar contemplado en todo el ámbito y en las unidades territoriales se acentúa aproximándonos a las realidades del ámbito.

En las secciones censales encontramos que la **Sección censal 01**, que supone un 20,78% de la población, la edad media se comprende entre los 45-65 años y tienen un nivel formativo de 1,44 lo que denota un nivel muy bajo formativo. Muy cercana a esta sección censal, en distancia y niveles, se encuentra la **Sección censal 05** que supone un 14,94% de la población total de Intramuros, y los niveles de edad media y de formación con un 1,6, son prácticamente iguales a la sección 01. Estas secciones se caracterizan por estar en las zonas más degradadas de intramuros, a pesar de tener elementos distorsionantes de la información estadística, como son los Bloques de nueva planta de la calle Caracol y la Bodega Álvaro Domecq.

La **sección censal 02** se caracteriza por ser de las mejores secciones censales, datos que iremos desglosando a lo largo de los apartados. Representa un 22,18% de la población, con una edad media de 45-65 años y un nivel medio formativo de 2,12. **La sección 03**, como charnela entre el buen y el mal estado de la radiación, desde Porvera hasta el corazón de las problemáticas de intramuros asociadas a la sección 01 y 05. Esta sección es amortiguadora de esta situación. Supone un 15,97% de la población de Intramuros, y es la media entre las secciones 01 y 05, situa su media de edad en 30-45 años y nivel formativo medio de 1,91.

La **sección censal 04** supone un 26,13% de la población, esta sección además de ser el mayor porcentaje por poco contraste frente a las demás, es una sección benevolente en todos los sentidos, ya que absorbe las sinergias positivas de la zona comercial principal del Conjunto del Centro histórico: Calle Larga, Alcázar y Catedral. Aunque la media de edad se sitúe al igual que todas entre 45-65 años, cabe destacar que el rango de 30-45 años también contiene fuerza suficiente para generar carga de esta sección censal. El nivel formativo medio es de 1,75, quedando por debajo de la sección 02.

Para concluir, mientras que el 56% de los jerezanos contaba como mínimo con estudios de grado 2, este valor es solo aproximado para la sección 02. En el aspecto de las nacionalidades, podríamos concluir en que en el distrito 1 alberga poca nacionalidad extranjera frente a su población total, aunque es interesante el dato que refleja que un 4,5% de la población corresponde a "Resto" de países, siendo éstos normalmente países menos pudientes. Estos indicadores podrían constatar el principio de marginalidad que comienza a ofrecer el ámbito Intramuros. En la distribución por secciones, todas se mantienen en un alto grado de españoles, singularizándose la sección 03, que contiene un 10,3% de nacionalidad extranjera.

Evolución de la población

Una población que con los datos del Padrón del 2013 alcanza la cifra de **4914 habitantes** censados en el Intamuros.

La evolución de la población es muy elocuente con la interpretación que venimos haciendo de las causas que han motivado los efectos que venimos mostrando en el recinto. **En el año 1.960, primer año de datos homologables, la población del ámbito de intramuros representaba el 11% del total de la población de la ciudad, en el 2.013 último año de referencia, este porcentaje acaso alcanzaba el 2%.**

La tendencia que se desprende de los datos que muestran la tabla del término municipal con la de intramuros es claramente divergente. Mientras una evoluciona en términos positivos incrementando la población, la otra muestra una tendencia de decrecimiento y de disminución de la población.

La evolución de la población en Intramuros muestra dos momentos distintos: de 1.960 a 1.975 la caída es alarmante, en quince años pierde 7.137 habitantes que es prácticamente la mitad de la población del punto de partida, por otra de 1.975 a 2.011, que supone la pérdida de treinta y seis años, alcanza la cifra de 1.649 habitantes, casi un 25% de la cifra de 1.975. En el conjunto de la población en los cincuenta y un años de estudio la población decae en 8.786 habitantes, un 63% de la población del año de referencia.

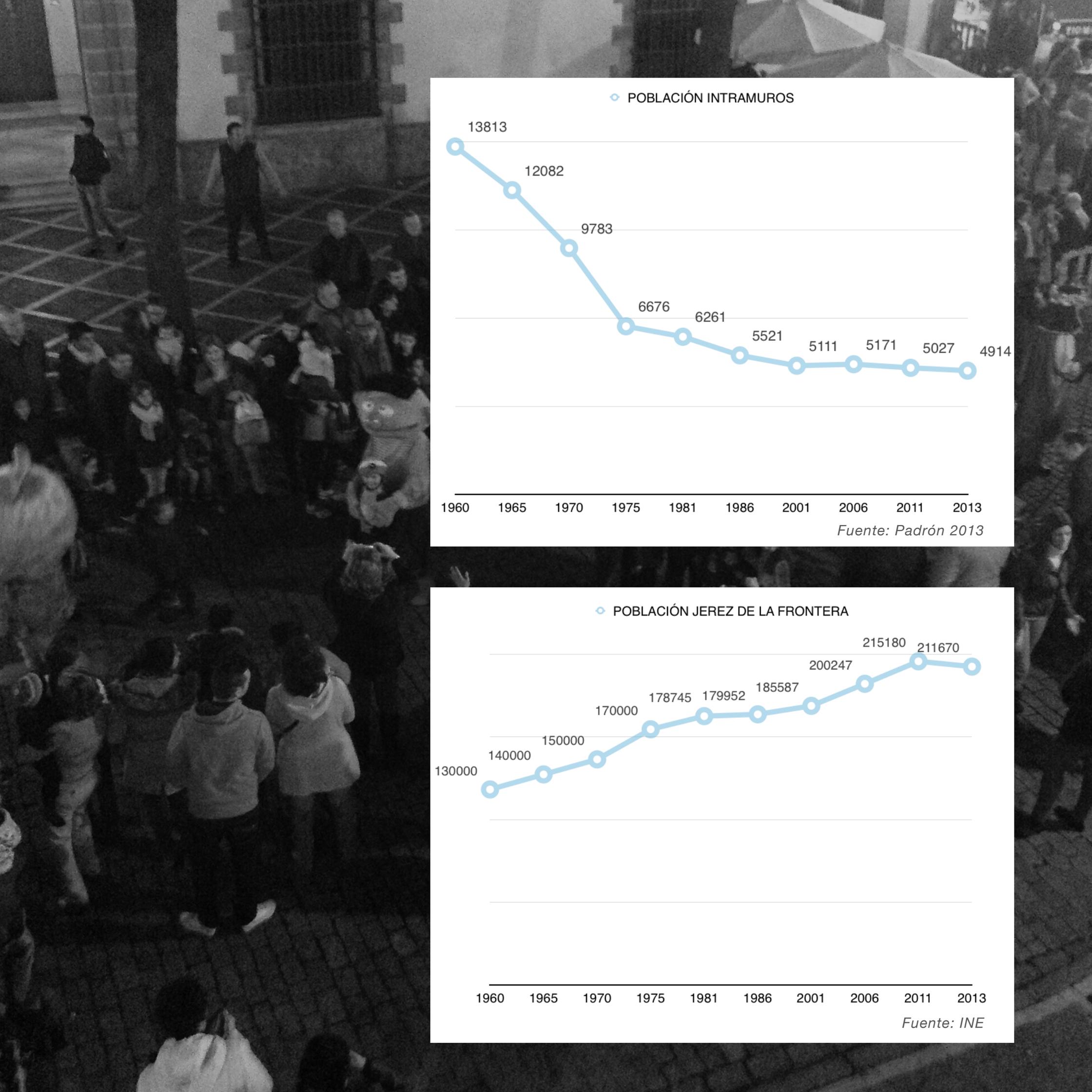
La información estadística oficial por fin comienza a ser más precisa, por fin es posible disponer del número de personas asociadas a parcelas y de algunas de sus características básicas. Una información que verificada presenta discordancias puntuales, pero no obstante, hemos considerado que debe ser la fuente principal y de referencia, el grado de confianza de la información mostrada no altera la imagen, que a efectos indicativos estamos buscando.

Por tanto hemos de admitir el carácter indicativo del Padrón pero hemos de avanzar el grado de confianza que tienen estos datos, dada la infinidad de casuística y complejidad que tiene el análisis de los datos del padrón, hemos buscado contrastarlo con datos reales, actuales, que nos ofrezcan el grado de vitalidad, en las personas el número de personas, en las actividades, al menos si hay o no actividad. **Este contraste lo representa el consumo de agua, que hemos establecido como analizarlo, en el capítulo de la metodología.**

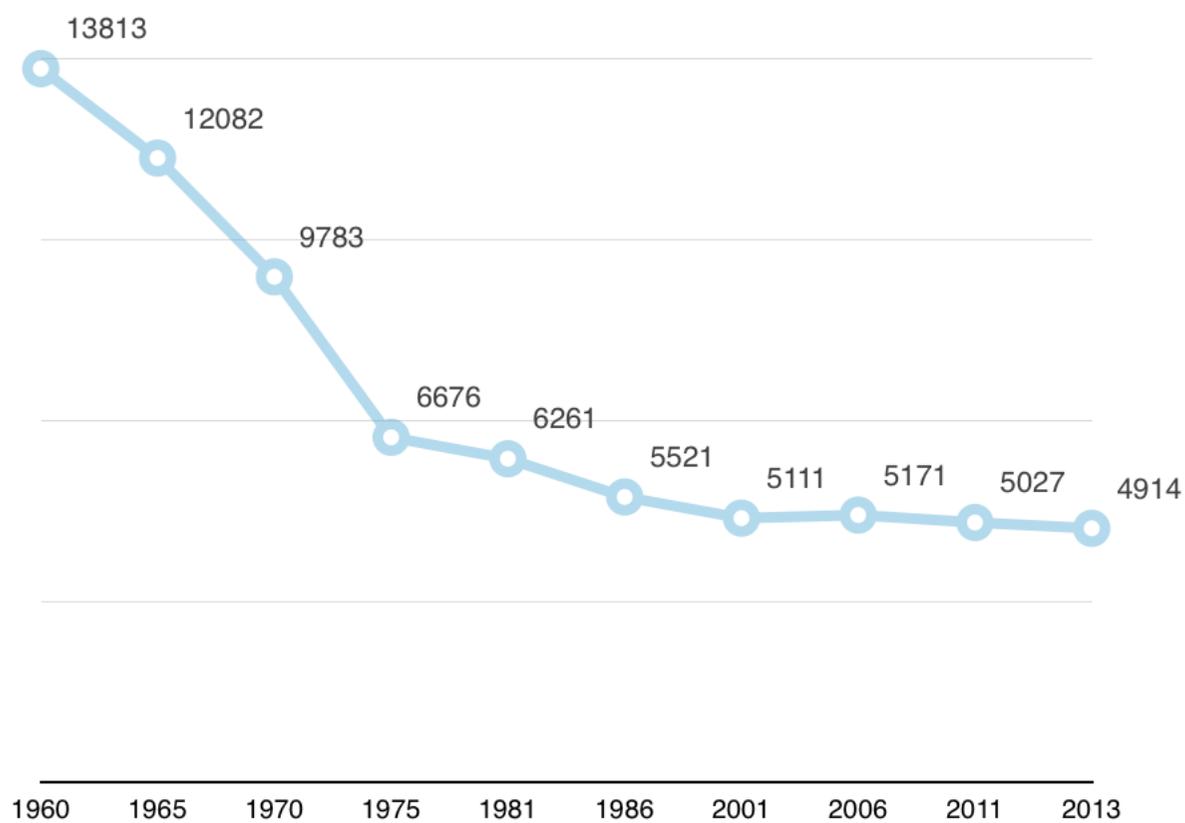
48



Fuente: INE y Padrón 2013

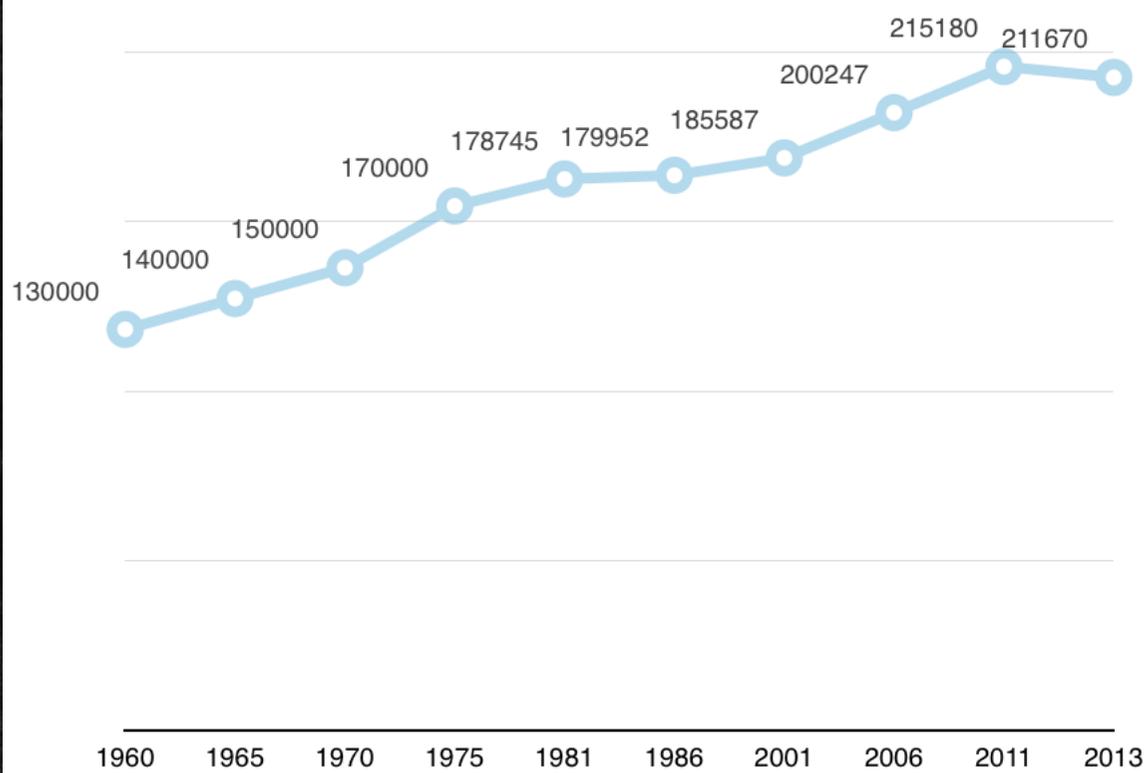


○ POBLACIÓN INTRAMUROS

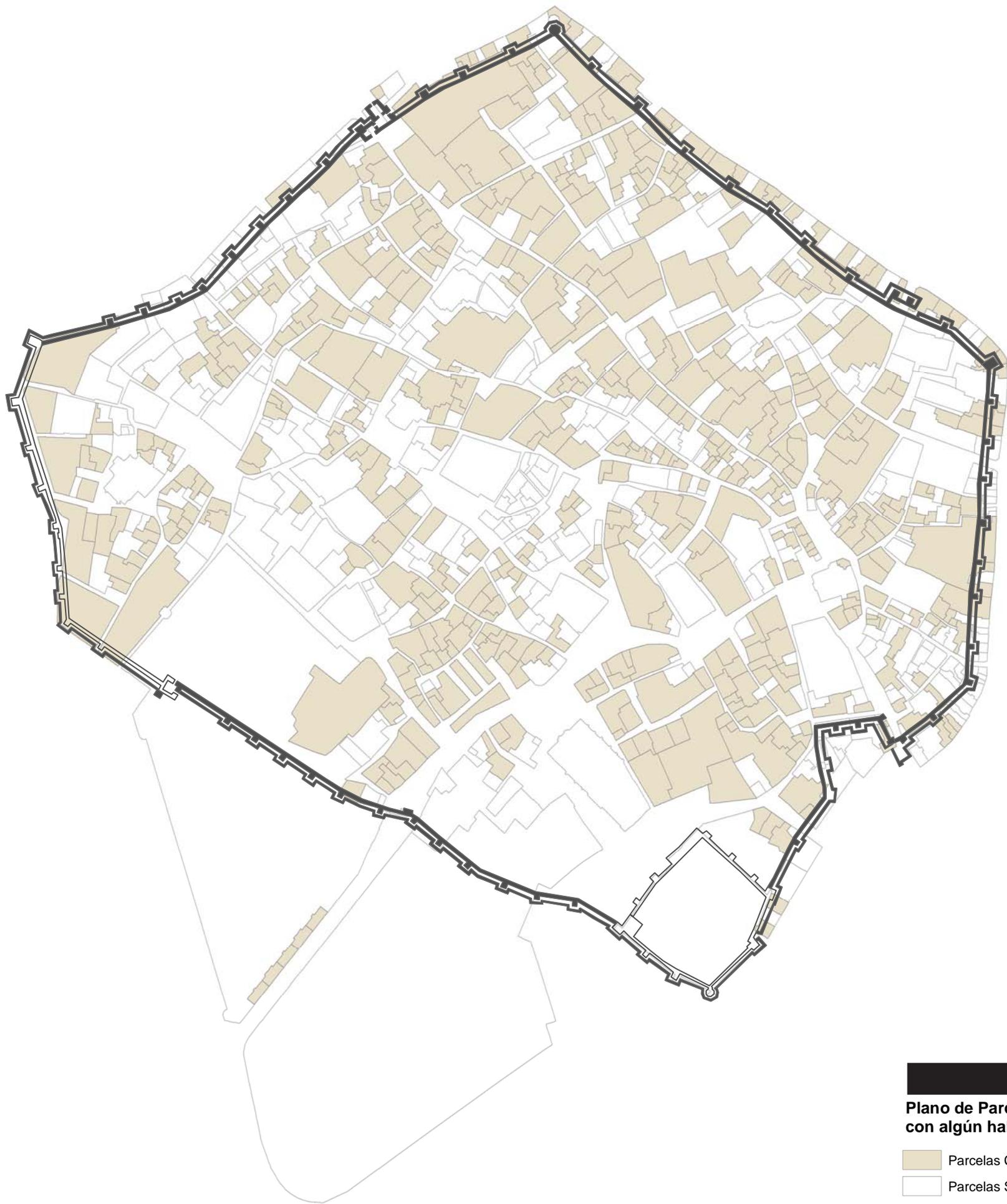


Fuente: Padrón 2013

○ POBLACIÓN JEREZ DE LA FRONTERA



Fuente: INE



PLANO 01

Plano de Parcelas que cuentan con algún habitante según Padrón.

 Parcelas Con Habitantes

 Parcelas Sin Habitantes

Hemos dicho que el Padrón del 2013 alcanza la cifra de 4914 habitantes censados. **Comparando estos datos con los consumos de agua nos encontramos que la cifra total de habitantes sería de 4207, un 85,61% de los datos del Padrón.**

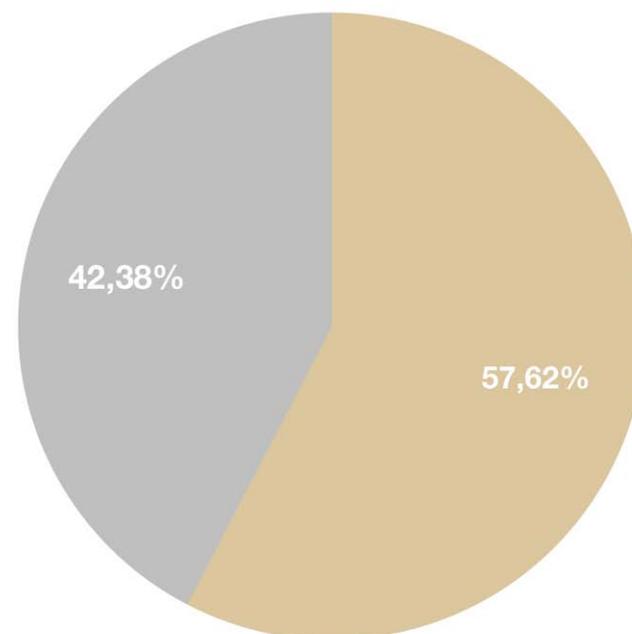
Empadronados que ya no viven, alquileres no censados, habitantes fuera de las estadísticas, razones diversas que harían que la exactitud fuera posible con unos costes importantes. No pretendemos una búsqueda obsesiva, buscamos una imagen indicativa, Padrón y consumo de agua nos ofrecen unos resultados admisibles para nuestra búsqueda, salvo situaciones puntuales que deberán depurarse.

Nos interesan unas primeras imágenes que muestren donde se localiza esta población, tal y como veremos en los siguientes planos.

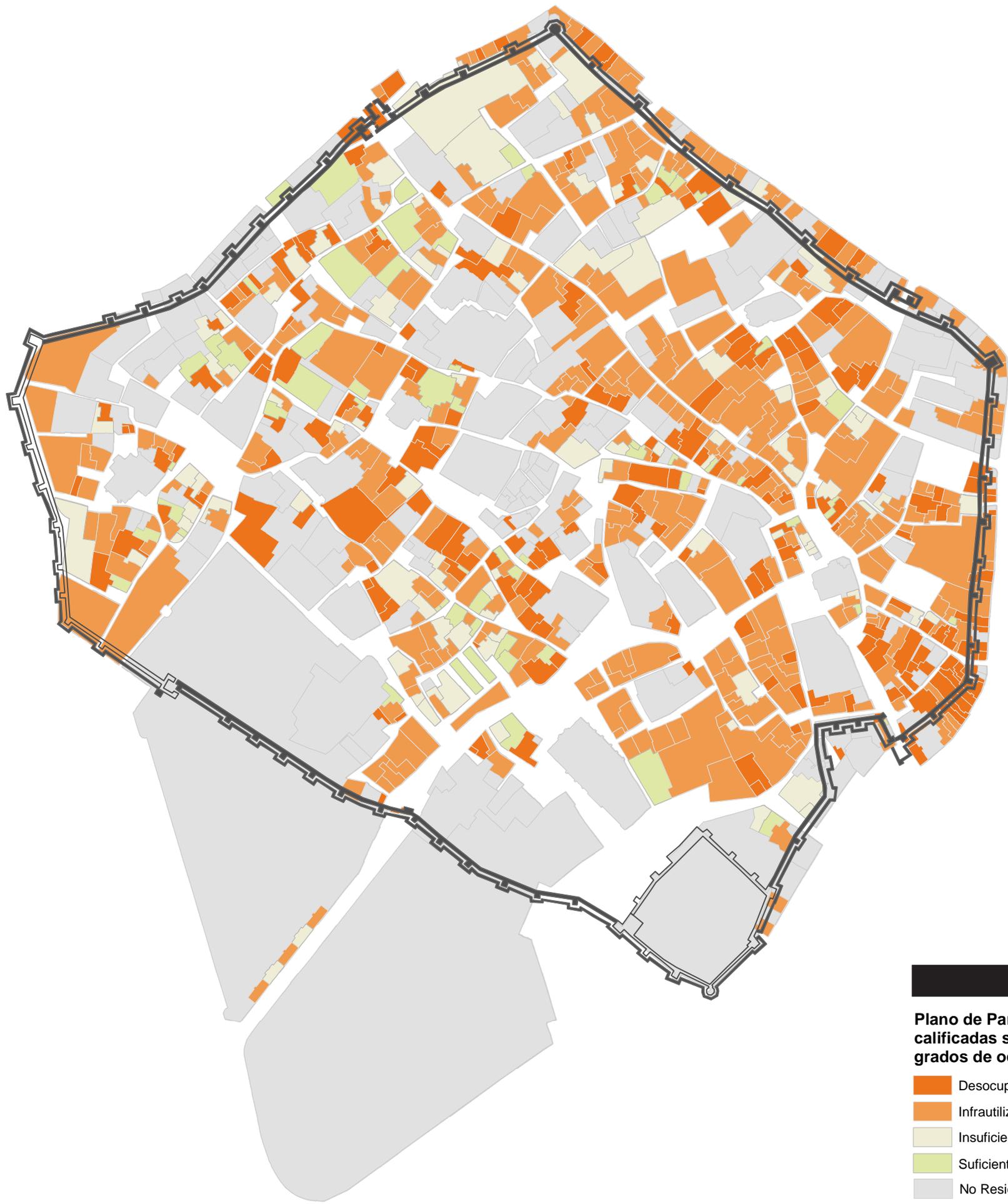
Ocupación y desocupación

Se observa que el Techo Construido que cuenta con vida de ciudadanos (población empadronada) alcanza la cifra de 57,74% del total, esto quiere decir que hay un **42,46% de la superficie sin población**, un dato muy significativo

● Con habitantes empadronados ● Sin habitantes empadronados



*Distribución por parcelas con personas empadronadas
Fuente: Padrón 2013*



PLANO 02

Plano de Parcelas residenciales calificadas según grados de ocupación.

- Desocupado
- Infrutilizado
- Insuficiente
- Suficiente
- No Residencial

METODOLOGÍA

DESOCUPADO

0
personas por parcelas

INFRAUTILIZADO

<65 m²
de techo
Residencial por persona

O. INSUFICIENTE

35-65 m²
de techo
Residencial por persona

O. SUFICIENTE

35 m²
de techo
Residencial por persona

Vitalidad del tejido residencial

Desocupado 19,85%

Infrautilizado 60,27%

O. Insuficientemente 13,51%

O. Suficientemente 6,68%

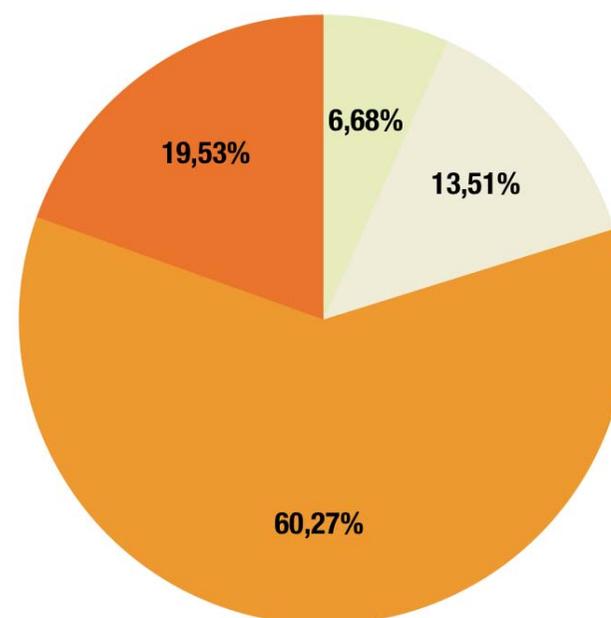


Si sumamos desocupado e infrautilizado obtenemos que el 79,81% puede ser objeto de mejor utilización y/o supone un tejido con escasa vitalidad urbana.

Fuente: Elaboración Propia. Padrón 2013 y Catastro

Estos indicadores, tienen matices que hemos de considerar con los criterios que se indicaba en el apartado de la Metodología, relativo al nivel de utilización que tiene cada uno de estos espacios. Este es el detalle: **hay un 6,66% ocupados adecuadamente, un 13,46% ocupados insuficientemente, un 60,03% infrautilizados y un 19,85% desocupados.**

● Suficiente ● Insuficiente ● Infrautilizado ● Desocupado



Distribución del grado de vitalidad del tejido RESIDENCIAL
Fuente: Elaboración Propia. Padrón 2013 y Catastro

Agrupando los infrautilizados y los desocupados nos encontramos que 79,88% del espacio puede ser objeto de una mejor utilización. El sentido complementario es que solo un 19,12% puede considerarse que tiene un grado de ocupación aceptable.

Estos datos muestran una gran debilidad: la vitalidad del tejido residencial es preocupante, el análisis en sentido positivo es que ya debemos tener claro el sentido de la repoblación, al menos la espacial.

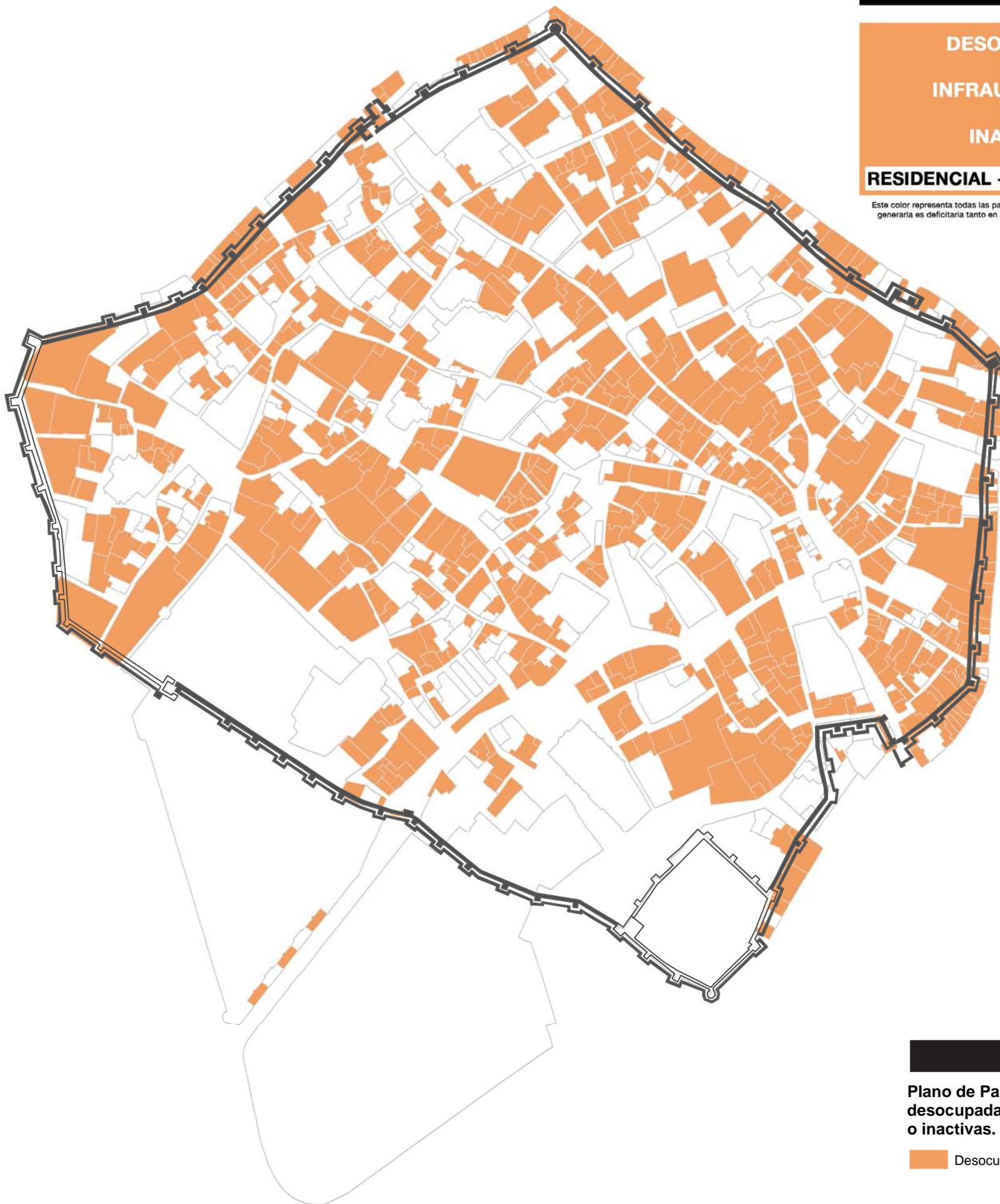
Esta visión de la desocupación también nos interesa verla incorporando los usos No Residenciales. Esta agrupación de usos integra todo el resto de usos que no son residenciales, el resto de funciones urbanas que no sea la vivienda y que más adelante desglosaremos. **Para la obtención de los usos No Residenciales sin actividad, acudimos nuevamente al consumo de agua con un criterio elemental, si no hay consumo de agua en un espacio no hay vida, no hay actividad.**

Por tanto, del análisis del consumo de agua por parcelas y corregidos con el trabajo de campo, resulta que del **Techo No Residencial un 24,27% no tienen actividad.**

DESOCUPADO
+
INFRAUTILIZADO
+
INACTIVO

RESIDENCIAL + NO RESIDENCIAL

Este color representa todas las parcelas donde su vitalidad o su capacidad de generaría es deficitaria tanto en RESIDENCIAL como en NO RESIDENCIAL.



PLANO 03

**Plano de Parcelas
desocupadas, infrautilizadas
o inactivas.**

Desocupado, infrautilizado o inactivo

Relaciones entre población y superficies

20 parcelas con más pobladas empadronada

Población	1264 personas
Del total de población	25,72%
De la superficie construida total	8,94%
De la superficie suelo neta	5,72%

20 parcelas con mayor superficie de techo residencial

Población	245 personas
Del total de población	4,99%
De la superficie construida total	7,16%
De la superficie suelo neta	5,04%

En superficies similares encontramos grandes diferencias en cantidad de población.



INFRAUTILIZACIÓN EN

**casa
palacio**

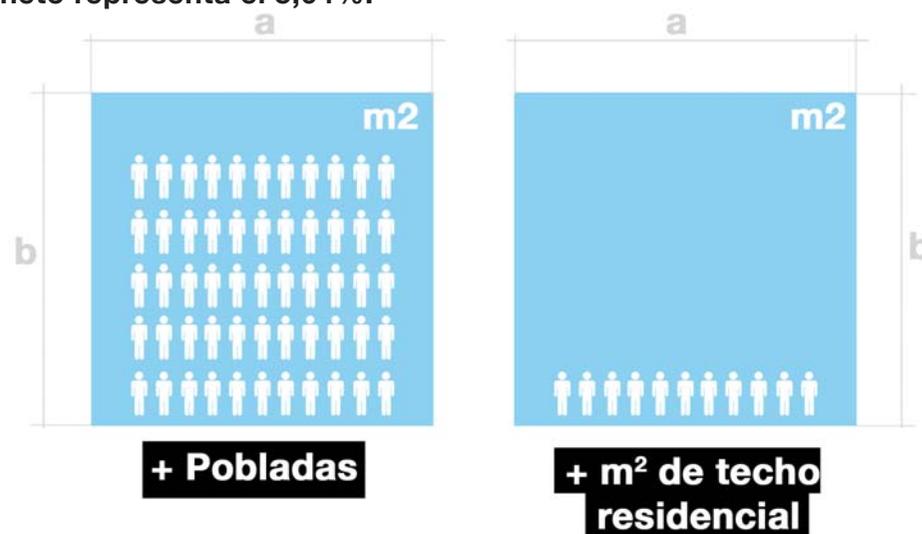
Las casas palacios si bien tipológicamente no se encuentran infrautilizadas, a nivel de vitalidad urbana se debe considerar de esta manera, ya que suponen poca carga poblacional en relación a su tamaño en la trama urbana.

Si agrupamos la desocupación y la infrautilización de los espacios residenciales y añadimos los No Residenciales inactivos, el conjunto alcanza la cifra de **53,47% de espacio a optimizar** y que podemos ver en el plano de la pag 54.

Nuevamente esta imagen de la posible optimización nos resulta ilustrativa para el Diagnóstico que realizamos.

Un dato expresivo de donde viven los ciudadanos de Intramuros, es que de las **20 referencias catastrales que mayor número de personas alojan**, es decir 1264 personas, significan el 25,72% de la población y que el espacio de alojamiento de esta población representa el 8,94% del Techo Total y **en suelo neto representa el 5,72%**.

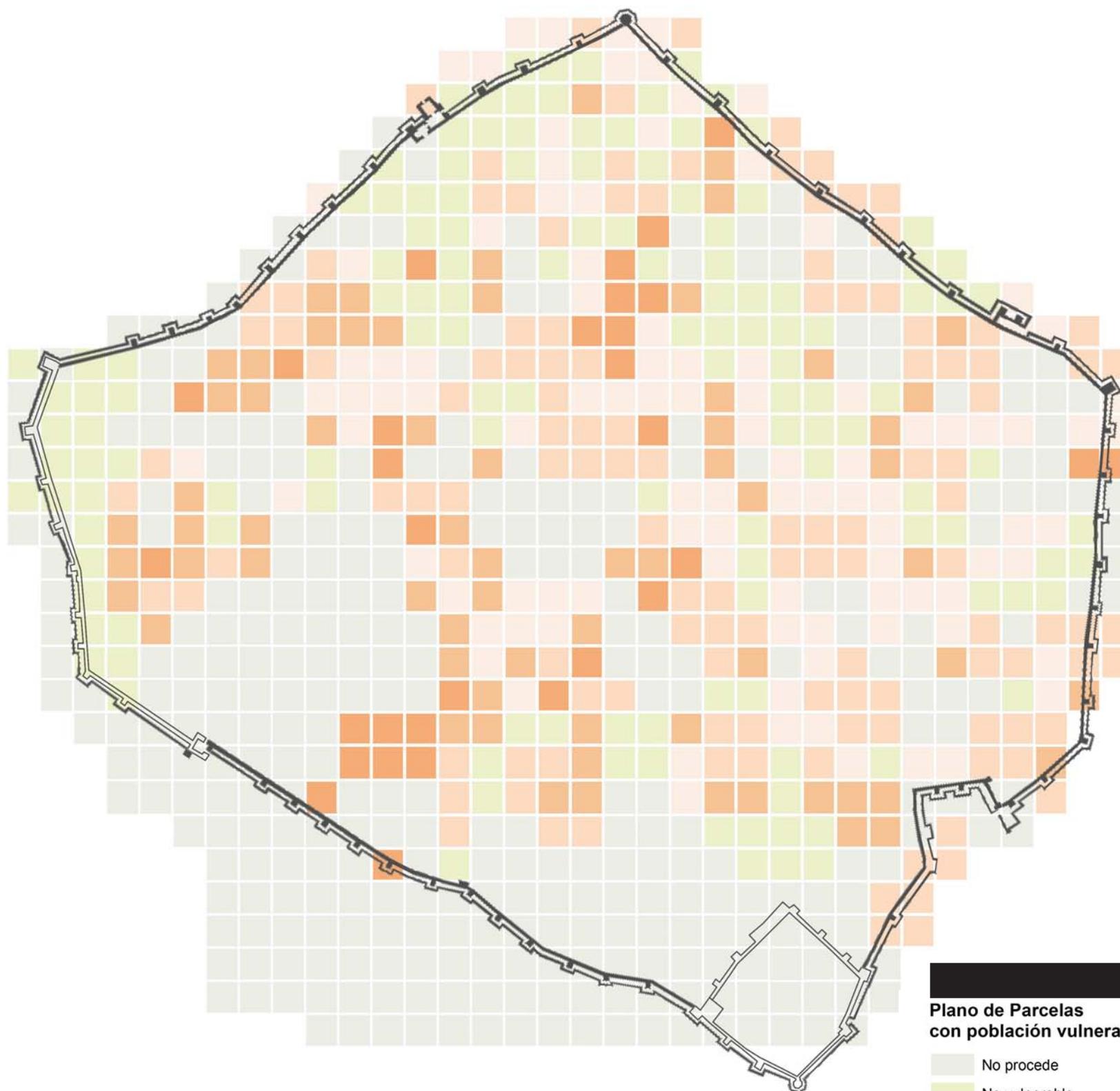
Otro dato más, revelador también de las características que definen la diversidad del alojamiento en Intramuros, lo representa las **20 parcelas residenciales con mayor superficie de techo**, entorno a los 2000 m², y no consideradas en el párrafo anterior, viven 245 personas que significa que un 4,99% de la población se aloja en el 7,16% de la Superficie Construida total y que **en suelo neto representa el 5,04%**.



Un techo y un suelo neto equiparable para las dos situaciones extremas ya enunciadas. **Las 20 mayores parcelas catastrales en población y las mayores en superficie, en el primer caso se alojan cinco veces más el número de habitantes que en el otro caso.**

Significa que en el primer caso arroja un indicador de 53 m² por persona, con el calificativo de insuficiente, y en el segundo de 220 m² por persona, en una condición de infrautilizado.

La conclusión complementaria es que en el 83,90% del Techo y 89,24% del suelo neto aloja al resto de la población, es decir, 3405 habitantes que suponen un promedio de Techo por persona de 99,06 m², y para el suelo de 53,03 m², indicadores que muestran la característica general que venimos observando de infrautilización.



PLANO 04

Plano de Parcelas con población vulnerable

- No procede
- No vulnerable
- Posible riesgo de vulnerabilidad
- Vulnerabilidad por envejecimiento
- Vulnerabilidad económica nivel 01
- Vulnerabilidad económica nivel 02
- Vulnerabilidad económica y por envejecimiento

METODOLOGÍA

Son aquellos espacios en los que no existe uso residencial

NO PROCEDE

Edificaciones en Buen Estado y con edad inferior a 55 años.

NO VULNERABLE

En este caso hemos considerado que la edad media sea inferior a 55 y que el estado de la edificación sea regular.

POSIBLE RIESGO

En esta se considera cuando la población presenta un edad media superior a los 55 años.

ENVEJECIMIENTO

En este nivel se representan a edificaciones donde solo reside entre 1 a 5 personas, la edad es menor a 55 años y el estado de la edificación es de deficiente o muy deficiente.

NIVEL ECONÓMICO 01

Para el nivel dos hemos considerado que resida una población mayor a 5 personas en una parcela indicando que un cierto carácter plurifamiliar o unidades familiares grandes, donde la edad media es inferior a 55 años y que por el estado en que se encuentra su edificación puede estimarse una posible dificultad económica.

NIVEL ECONÓMICO 02

Este último representa la fusión entre edad media superior a 55 años y una estimación sobre un nivel económico bajo definido por el estado de las edificaciones donde residen. Si estas están en deficiente o muy deficiente demuestran dificultad económica para hacer frente al mantenimiento.

ECONÓMICO Y ENVEJECIDO

Vulnerable [DRAE]
Que puede ser herido o recibir lesión, física o moralmente.

La condición de vulnerabilidad comienza a incorporarse al urbanismo en los primeros documentos de planificación democráticos, sin que hasta la fecha se haya acuñado una definición precisa. Sin embargo, entendemos que se refiere a la parte de población que no alcanza las condiciones de bienestar, o bien por carencias sociales, o por ingresos.

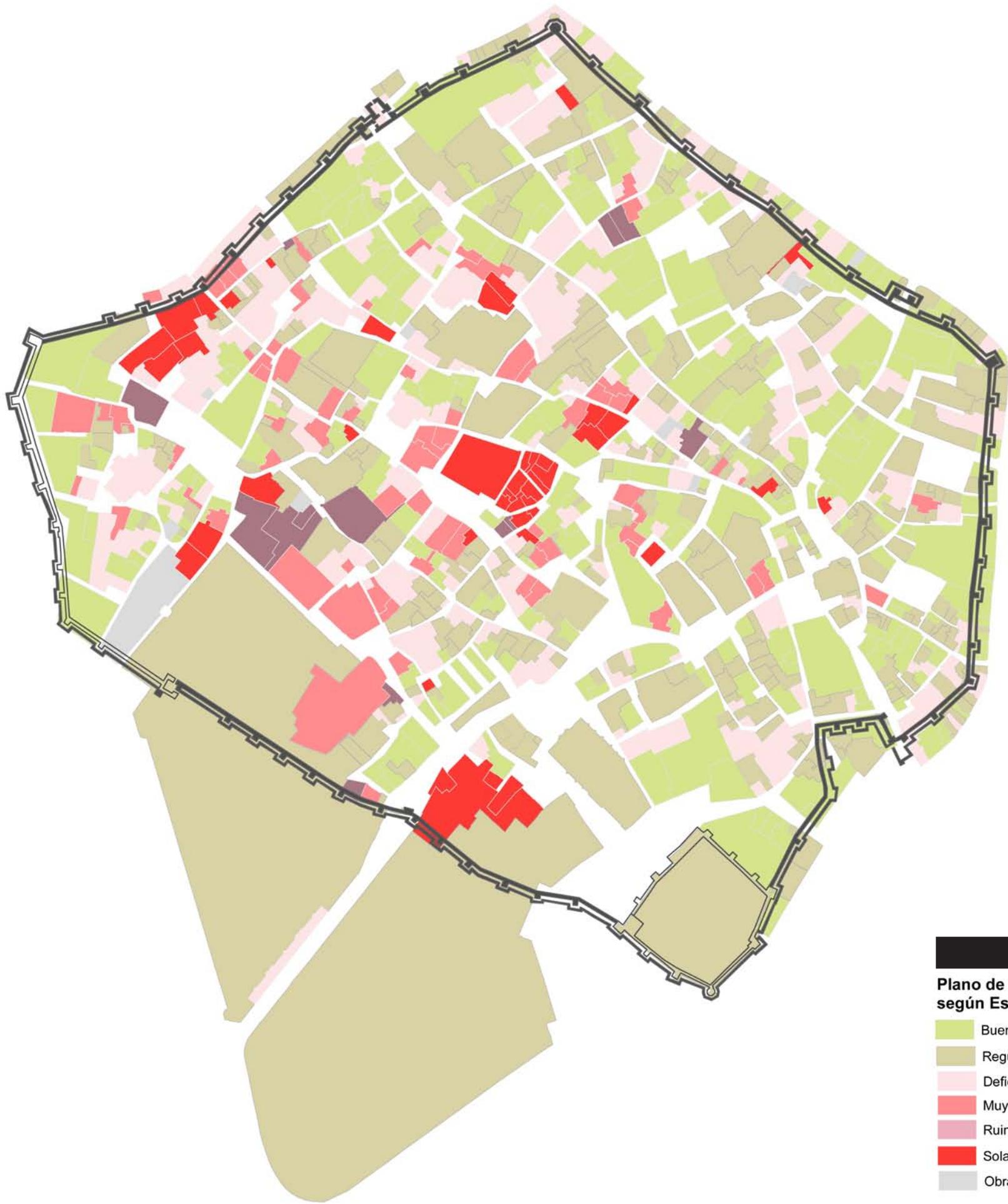
Son personas o grupos que por sus características de desventaja por edad, sexo, estado civil; nivel educativo, origen étnico, situación o condición física y/o mental; requieren de un esfuerzo adicional para incorporarse al desarrollo y a la convivencia. También que por sus condiciones sociales, económicas, culturales o psicológicas pueden sufrir maltratos contra sus derechos humanos.

Es una situación de fragilidad, que conlleva la carencia de elementos esenciales para la subsistencia, y el desarrollo personal e insuficiencia de las herramientas necesarias para abandonar estas situaciones de fragilidad, estructurales o coyunturales. O, también, tienen inseguridad alimentaria o corre el riesgo de padecerla.

La información estadística que se ha dispuesto para el presente trabajo, nos ha permitido relacionar algunos datos que vienen a aproximarnos a este perfil de debilidad o de condiciones de vulnerabilidad con relación al resto de la población. **Como se recoge en el apartado de la metodología, el concepto de vulnerabilidad se clasifica en Vulnerable, Posible riesgo de vulnerabilidad y No vulnerable.** Dentro de la vulnerabilidad existen los tipos: Vulnerabilidad por envejecimiento, vulnerable económicamente nivel 01, vulnerable económicamente 02, vulnerable económicamente con envejecimiento también.

Esta aproximación característica en la población de Intramuros nos ayudará en el diagnóstico, y especialmente **para concebir medidas que vengán a integrar a esta población a unas condiciones de vida más dignas y equiparables al resto de los ciudadanos.**

De estos datos nos encontramos que resultan **Vulnerables el 41,98% de la población, con riesgo de Vulnerabilidad 17,69% y No Vulnerables el 40,27%.**



PLANO 05

Plano de Parcelas según Estado de la Edificación

- Buen estado
- Regular
- Deficiente
- Muy deficiente
- Ruina
- Solar
- Obra

Vulnerabilidad

No vulnerable	40,27%
Posible riesgo de vulnerabilidad	17,69%
Vulnerable	41,98%

Clasificación de lo vulnerable

Envejecimiento	52,09%
Económico nivel 01	15,20%
Económico nivel 02	15,07%
Envejecimiento y económicamente	17,64%



El mayor porcentaje de vulnerabilidad se produce por envejecimiento de la población generando un perfil ciudadano con posibles necesidades de atención por dependencia

Fuente: Padrón 2013, elaboración propia.

Personas según estado de la edificación

estado de la edificación donde viven personas	porcentaje de personas del total
Buen estado	54,40%
Regular	27,33%
Deficiente Muy deficiente Ruina	17,90%

Fuente: Padrón 2013, elaboración propia.

Y de esta población que hemos considerado **Vulnerable el 52,09% lo es por envejecimiento**, otro **17,64% lo es por envejecimiento sumando las condiciones económicas**. El 15,20% parcelas por vulnerabilidad económica nivel 01 y el 15,07% parcelas por vulnerabilidad económica nivel 02.

Una imagen que viene a mostrarnos un Intramuros muy distinto al que normalmente tenemos de referencia con casas palacios, rodeados de historia y de valores culturales y de equipamientos, **una imagen que acumula al deterioro físico de lo edificado, la despoblación, la inactividad y el deterioro social por las distintas condiciones de vulnerabilidad de la población residente.**

Estado de la edificación y Población

Para el análisis del estado de la edificación lo hacemos en dos grupos, según las definiciones que le hemos dado a cada uno de ellos en el apartado de la metodología:

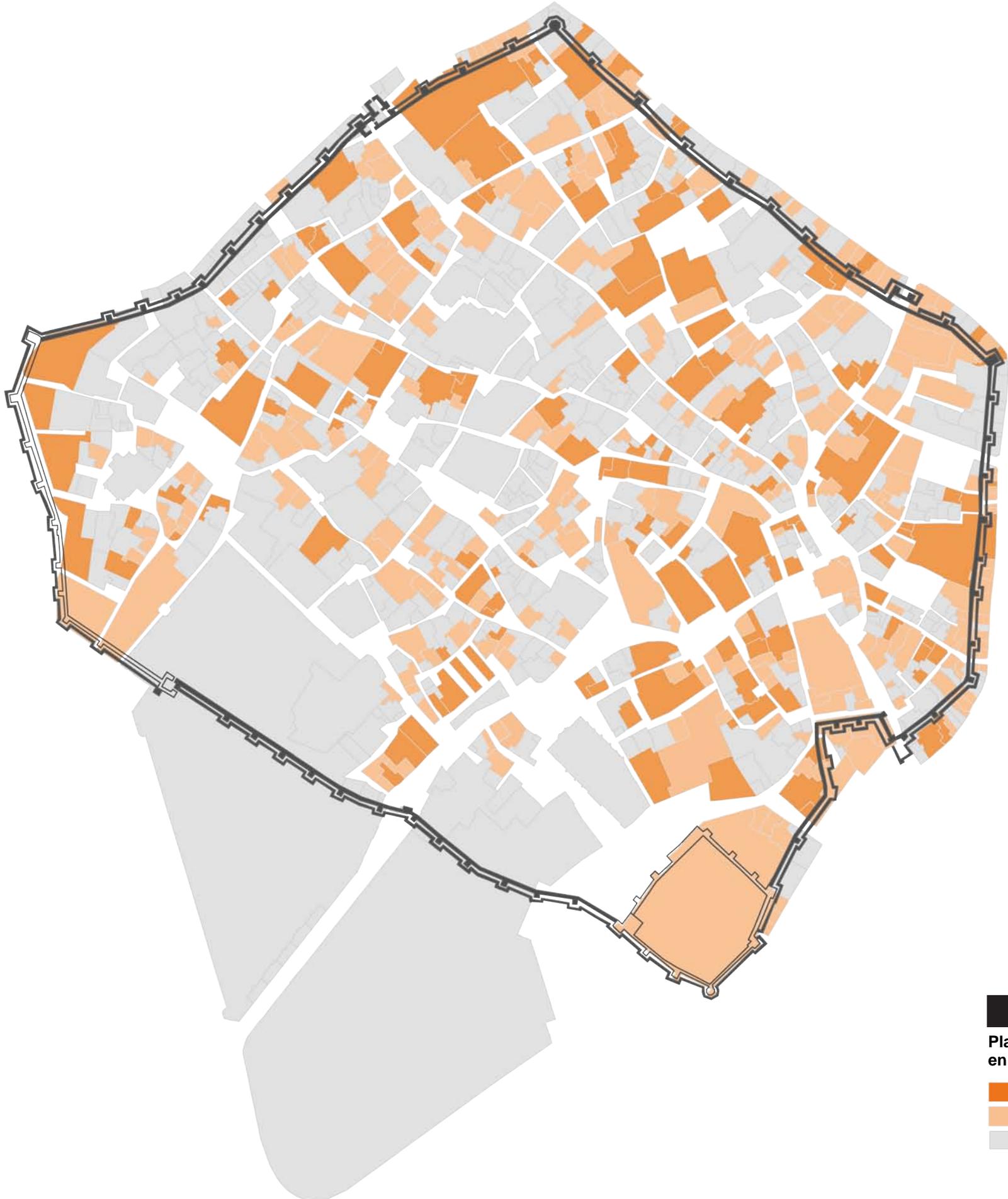
- **Aceptables y regular**
- **Deficientes, muy deficientes, ruinas y solares.**

Fuera de estas agrupaciones se encuentran las obras: una situación ambigua a los efectos de este análisis concreto, aun sabiendo que la consideración realizada es contradictoria con la situación de parada constructiva actual. Las obras se encuentran en un estado anormal debido al largo tiempo que duran su paralización.

El bloque del grupo que podemos considerar alarmante representa un 26,44%, un porcentaje demasiado alto que refleja el estado del Intramuros de Jerez.

Para afinar más, relacionamos estado con población. Es decir, **verificar en qué estado se encuentran los espacios donde viven las personas.**

Y resulta que **donde habita el mayor número de personas**, en concreto 2673 de las 4914 personas, **se encuentra en Buen Estado que corresponde a un 54,40% de la población**, le sigue, en cuanto a número de personas, y con estado regular 1343 personas y representa el 27,33%, a partir de este **agrupando deficiente, muy deficiente y ruina donde viven 883 personas que supone un 17,90% de la población.**



PLANO 06

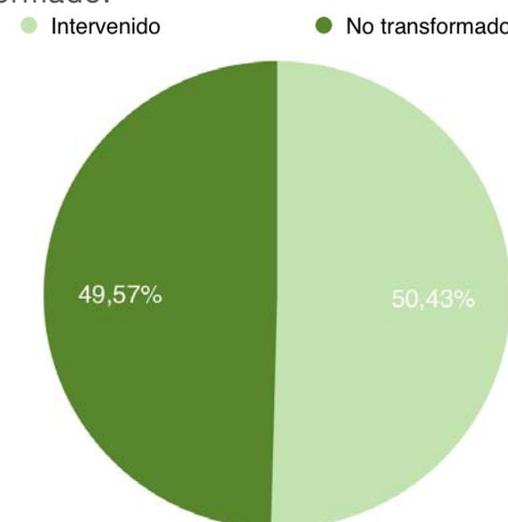
**Plano Intervención
en los últimos 30 años**

-  Nueva Planta
-  Rehabilitación
-  Parcelas Sin transformación

Intervención

Esta información proviene de la información catastral respecto al año de construcción o de rehabilitación y contrastada por verificaciones realizadas en las dos últimas anualidades. Nos ayudará a comprender qué pasa y qué puede llegar a pasar dado el gran número de intervenciones realizadas en las últimas décadas.

Efectivamente resulta que **el 50,43% del techo total ha sido objeto de intervenciones** tanto de nueva planta como de rehabilitación considerando los diversos grados y que el 49,57% restante no ha sido transformado.



Distribución de parcelas RESIDENCIAL y NO RESIDENCIAL intervenidas

Fuente: Elaboración propia

Un porcentaje cercano al **25,81% de obra nueva**, en un periodo de treinta años, refleja un **grado de renovación edificatoria importante** y en el que cabe destacar las sustituciones de conjuntos bodegueros por conjuntos residenciales, o incluso vacíos históricos de la ciudad o tejidos residenciales con buenos emplazamientos, o tejido en un estado deficiente y que han obligado a su intervención.

Igual consideración merecen las intervenciones de rehabilitación, porque aunque el dato englobe las rehabilitaciones ligeras y las estructurales, realmente ha venido a significar que un **24,61% de la superficie de techo se ha producido una puesta a punto de la edificación existente.**

Intervención en los últimos 30 años

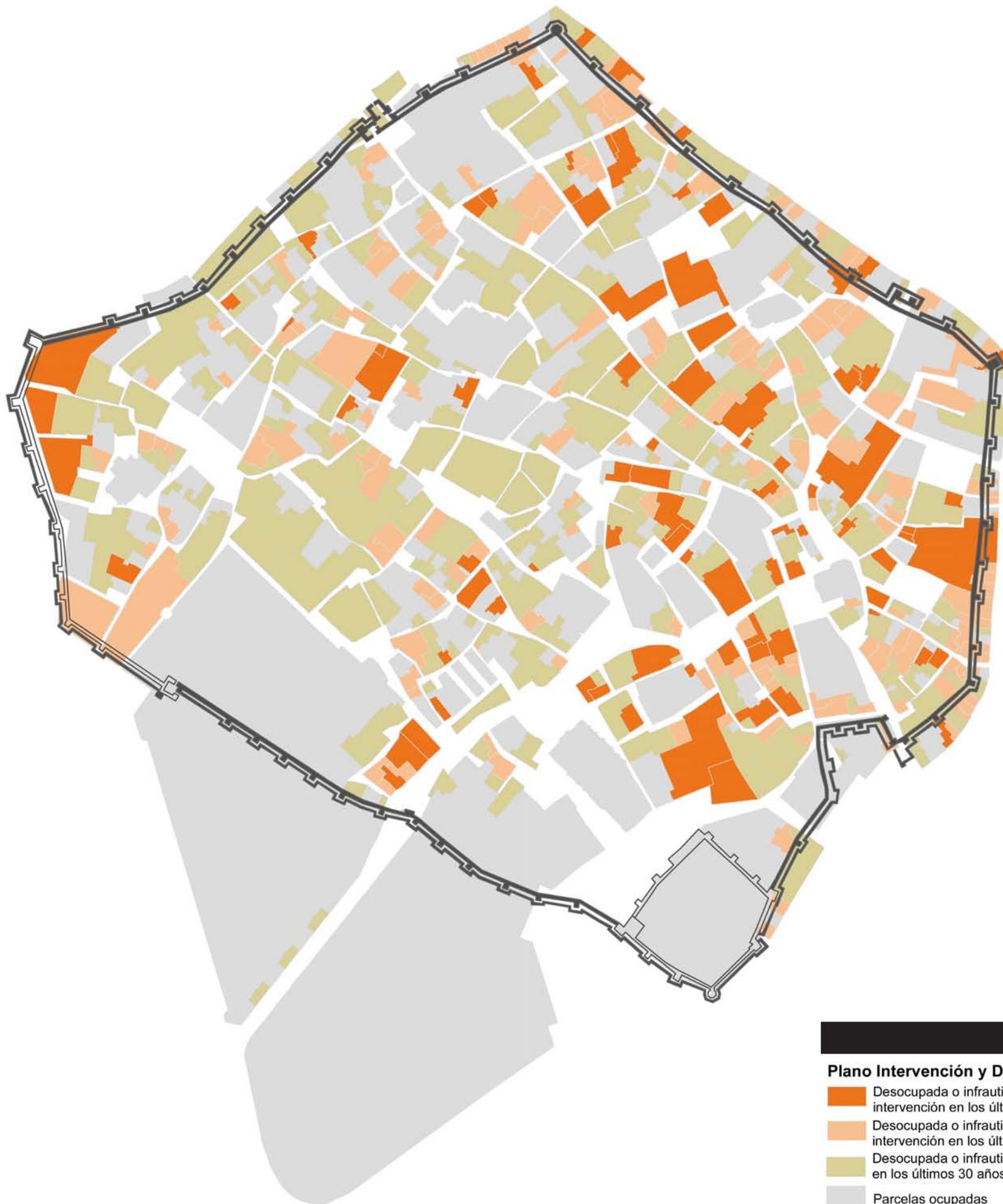
	De la superficie Construida total
Intervenido	50,43%
No Intervenido	49,57%

De la intervención

	De la superficie Construida intervenida
Obra Nueva	51,19%
Rehabilitación	48,81%



Existe un alto grado de intervención en los últimos 30 años, donde se ha renovado más del 50% del tejido



PLANO 07

Plano Intervención y Desocupación

- Desocupada o infrutilizada con intervención en los últimos 30 años de NUEVA PLANTA
- Desocupada o infrutilizada con intervención en los últimos 30 años de REHABILITACIÓN
- Desocupada o infrutilizada SIN TRANSFORMAR en los últimos 30 años
- Parcelas ocupadas

52,93%

superficie de techo
DESOCUPADO E
INFRAUTILIZADO SE HA
INTERVENIDO

Para profundizar en el análisis de la intervención, podemos decir que de la **superficie de techo Desocupado o infrautilizado se ha intervenido un 52,93%**, repartido el porcentaje con la misma intensidad desde rehabilitación con un 25,12% y desde nueva planta con un 27,79%. La lectura que podemos hacer de estos datos es: **aún a pesar del esfuerzo y de la cantidad de intervenciones realizadas, los efectos producidos no han supuesto un cambio de rumbo del declive, si acaso ha podido producir la contención temporal en este declive.**

Respecto a los usos, constatamos que en el uso residencial es donde mayormente se ha intervenido con operaciones significativas de sustitución. **Del tejido residencial con catalogación baja, agrupando Conservación Arquitectónica y Conservación Cautelar, es donde mayormente se ha intervenido,** siendo un 70,61% del techo residencial.

Respecto al **uso No Residencial, las intervenciones destacan en el grado de catalogación alto con un 69,81% del techo No Residencial.**

De las 414 parcelas intervenidas en el total de Intramuros, 333 son de uso Residencial y de las 333, 162 están catalogados en grado bajo. En estas 162 aún a pesar de haberse realizado algún tipo de intervención, 11 de ellas presentan la condición de agrupación en mal estado.

Es decir, casi un 10% de este grupo no han sido capaces de mantener un estado aceptable después de las intervenciones realizadas. El mantenimiento del buen estado es una lógica que desaparece quizás por el contagio del deterioro dominante.

Las reflexiones que producen estos datos, se podría resumir, en que **ha habido un importante grado de intervenciones en los últimos treinta años**, pero a la vista de la análisis que venimos realizando, **es evidente que no ha sido suficiente**, acentuándose especialmente en las secciones censales 01 y 02.

Es evidente que las intervenciones tienen que tomar otra orientación. Los efectos a medio y largo plazo delatan la ausencia de resultados atractivos, y treinta años son muchos años. **El grado de intervenciones tan elevado en este periodo ha significado un gran esfuerzo que no ha alcanzado el objetivo deseado, probablemente ha faltado estrategia, ha faltado comunicación, ha faltado acertar.**

Por tanto el aprendizaje de esta reflexión es vital a la hora de proponer, hay que encontrar las condiciones para hacer atractivo el ámbito de Intramuros.

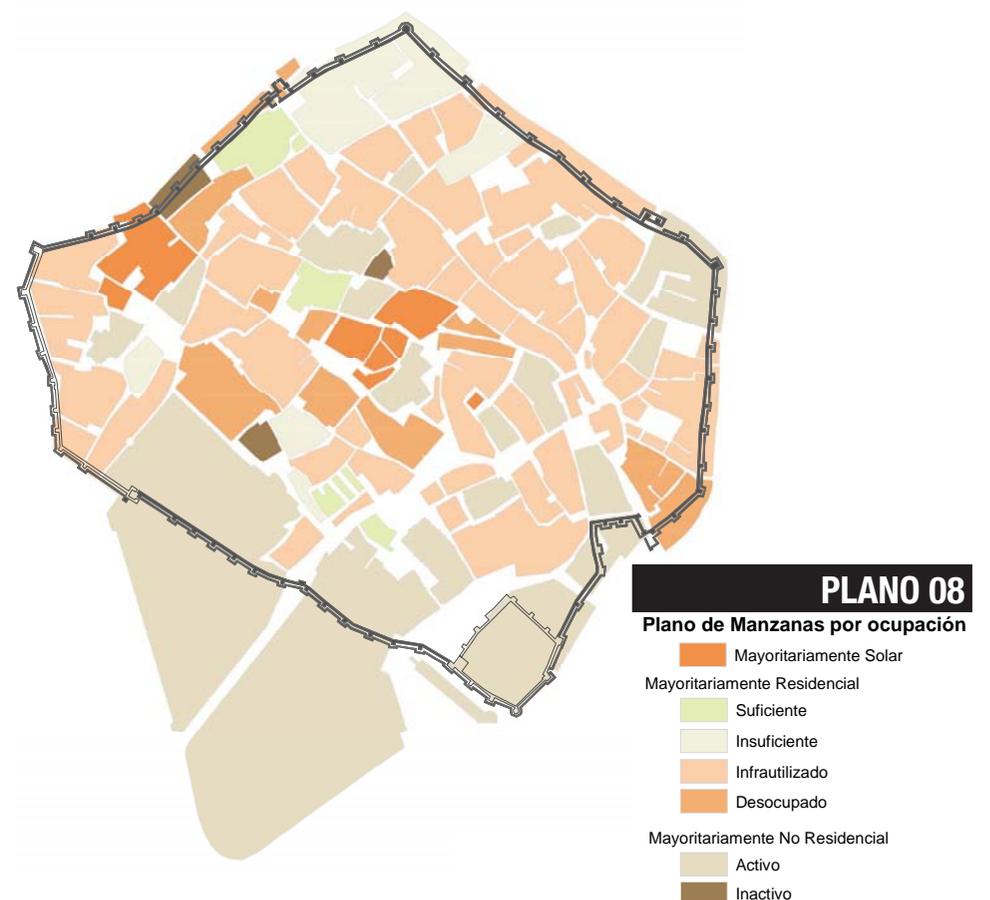
METODOLOGÍA	
ESTADO	
ACEPTABLE	BUEN ESTADO REGULAR
MAL ESTADO	DEFICIENTE MUY DEFICIENTE RUINA SOLAR
CATÁLOGO	
CATÁLOGO ALTO	BIC+IE BIEN INTERES CULTURAL INTERES ESPECIFICO INTERES GENERAL ENTORNO BIC
CATÁLOGO BAJO	CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA CONSERVACIÓN CAUTELAR
INTERVENCIÓN	
INTERVENIDO	REHABILITACIÓN NUEVA PLANTA
NO INTERVENIDO	

Datos comparados por Unidades Territoriales

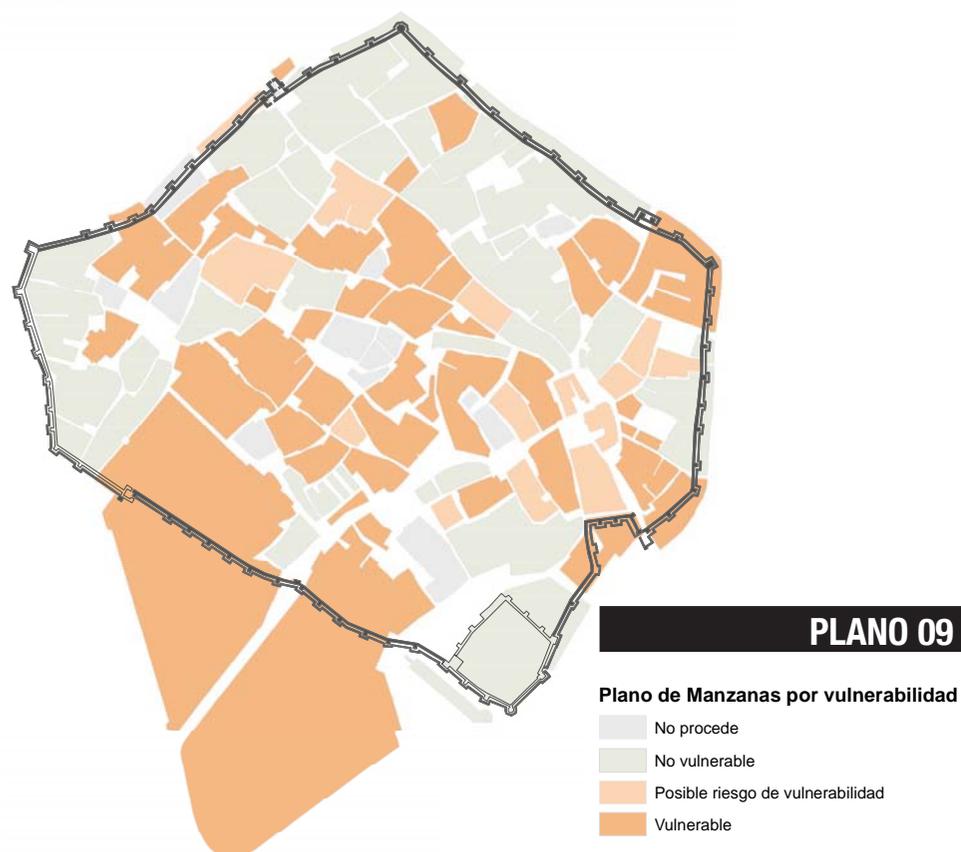
Esta información que hemos venido analizando de modo temática resulta más precisa cuando la referimos al territorio y para ello lo hacemos en las tres unidades territoriales más usuales según qué criterios, la manzana, el sector y la sección censal, todas ellas agrupadas en el Distrito I, prácticamente coincidente con el Intramuros

En Manzanas

En cuanto a la ocupación y desocupación de las 100 manzanas de Intramuros, hay 13 de ellas con mayor porcentaje sin personas según Padrón 2013. Con superficie de techo con mayor porcentaje residencial hay 71 manzanas. **Agrupando las manzanas con mayor porcentaje en desocupadas e infrautilizadas hay 61 manzanas.** Por otro lado, contabilizamos **66 manzanas que están a menos del 50% de la capacidad de carga.**



De las 100 manzanas, **solo 31 carecen de vulnerabilidad**, situaciones sobre todo en el entorno de la calle Porvera y la calle Larga. Por otro lado, el entorno de la Plaza Belén ofrece los datos contrarios, además de mostrarse el riesgo de vulnerabilidad en el entorno de la plaza del Arroyo. Resulta singular los datos del entorno de la Iglesia de San Mateo, donde la presencia del frente construido de las antiguas Bodegas de Domecq, ofrece unos datos más equilibrados debido a esta nueva población a pesar de que las calles que la conectan con el barrio, se mantienen cerradas o bloqueadas



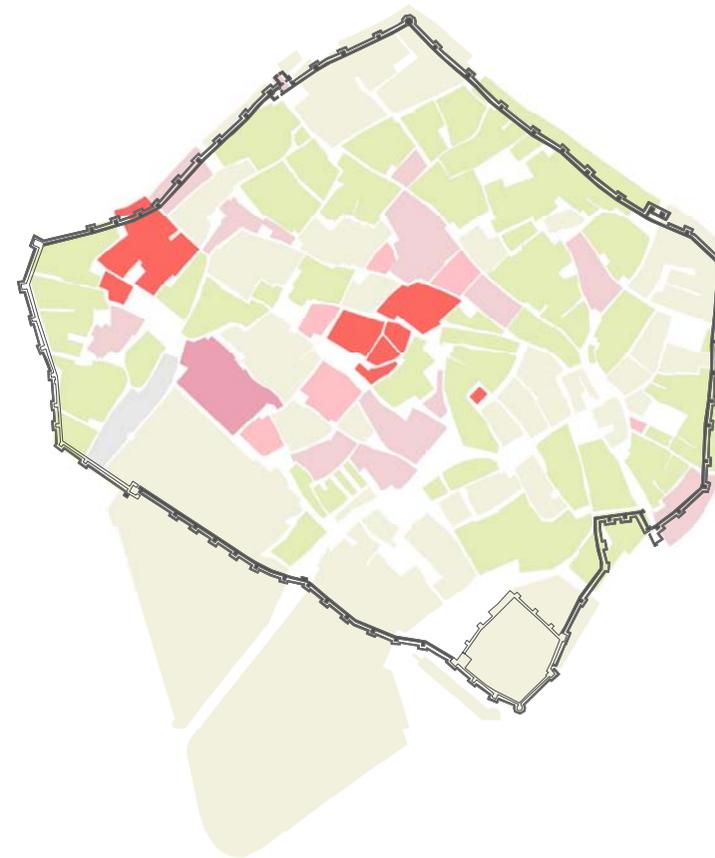
8 MANZANAS
CON MAYORITARIO PORCENTAJE
DE SUPERFICIE DE SUELO EN
SOLAR

66 MANZANAS
QUE SE ENCUENTRAN A UN 50%
DE SU CAPACIDAD DE CARGA

En cuanto al Estado de la Edificación, **existen 8 manzanas** que tienen un alto porcentaje respecto a su superficie de suelo **con la condición de solar**, destacando entre ellas la Manzana calle Muro, Manzana de la Plaza Belén y la manzana de Juana de dios Lacoste.

Encontramos **40 manzanas con mayor porcentaje en Buen Estado**, como por ejemplo, las manzanas con los bloques de la calle Muro y calle Caracol, las manzanas en el entorno del Arroyo, Calle Larga y algunas otras intermedias.

En cuanto al estado regular, **son 32 manzanas situadas en todo el entorno del eje Puerta Sevilla-Arroyo**, generando una suma con las manzanas en buen estado de 72 manzanas de las 100, convirtiéndose en la mayoría del estado de las manzanas. Este dato distorsiona la realidad deficiente del estado de la edificación en Intramuros a nivel de manzana.



PLANO 10

Plano de Manzanas por estado de la edificación

- Obra
- Buen estado
- Regular
- Deficiente
- Muy deficiente
- Ruina
- Solar

Sectores con mayor porcentaje de superficie de solares

Sector XII. Belén	38,72%
Sector XV. San Mateo	14,20%
Sector II. Catedral	6,87%



Los tres ámbitos más alarmante, el entorno de la Plaza del Mercado, de la Plaza Belén con Juana de Dios Lacoste y el entorno de la Catedral.

Sectores. Porcentajes de superficie construida con personas

Sector VII. Reparadoras	79,14%
Sector VI. La Compañía	78,51%
Sector V. San Marcos	75,77%
Sector II. Catedral	3,59%



Destacando por arriba los Sectores V, VI, VII y por abajo el Sector II dada la significativa presencia de suelo no residencial en este sector.

En Sectores

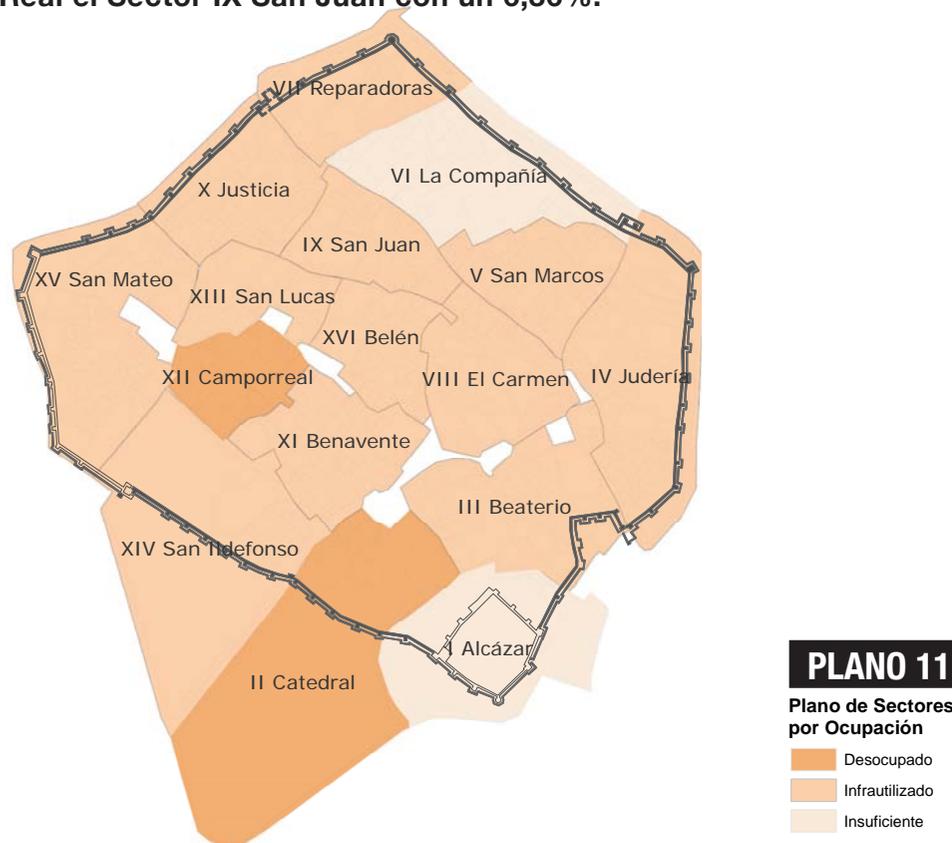
En cuanto a la ocupación:

El Sector XVI Belén, con un 38,72% ,destaca por su alto porcentaje de solares en términos de superficie de suelo, un indicador expresivo de su situación y especialmente significativo debido a la incidencia del solar de Plaza Belén. Los siguientes mencionables y con porcentajes más acordes a la generalidad de la realidad urbana son el Sector XV San Mateo con un 14,20% y el Sector II Catedral con un 6,87%. **Porcentajes que reflejan los tres ámbitos más alarmantes, el entorno de la Plaza del Mercado, de la Plaza Belén con Juana de Dios Lacoste y el entorno de la Catedral.**

Los sectores con **mayor porcentaje de población** son: el **Sector VII Reparadoras** con un 79,14% del techo construido con personas, **Sector VI La Compañía** con un 78,51% y **Sector V San Marcos** con un 75,77%. **El sector con menos población y de manera acusada frente al resto es el Sector II Catedral**, con un 3,59%. Esto es asociable en parte por la **significativa presencia de superficie No Residencial** que representa la Bodega González Byass y la propia Catedral. El resto de sectores resulta mencionable el Sector XII Campo Real con un 29,05%.

En cuanto a la actividad es precisamente el **Sector II Catedral** el que aparece como el más activo, con un 97,77%, como ya hemos comentado debido a la actividad bodeguera. El **Sector XII Campo Real** destaca por encontrarse sin uso en un 64,60%. La media de los sectores mayoritariamente sin uso, ronda entre el 10 y el 30% destacando la singularidad del Sector IV Judería con un 16,99% sin uso parcial de Vivienda, que viene a reflejar una característica común **en la Calle Larga**, la presencia del uso comercial ha desplazado al residencial.

En la ocupación según estado de la edificación, destaca el Sector III Beaterio con un 65,35% en Buen estado, el 44,22% en estado Regular de Sector VIII El Carmen, y el Deficiente Sector II Catedral con un 58,14% seguido del Sector XIV San Ildefonso con un 42,74%. Y ya **en situación Muy Deficiente** el Sector XII Campo Real el Sector IX San Juan con un 6,36%.



En cuanto a la Vulnerabilidad, destaca el **Sector XII Campo Real** como el más vulnerable con un 85,30% siguiéndole por encima del 70%: los Sectores IX San Juan con un 71,77%, XIV San Ildefonso con un 76,49% y el XVI Belén con un 77,21%. Como se observa, estos tres últimos sectores se caracterizan por encontrarse en el entorno de la Plaza del Mercado, de la Plaza Belén con Juana de Dios Lacoste y de San Juan. Sorprendentemente **un sector de los menos vulnerable, es el XV San Mateo con más del 71,36%**, situación que se comprende por la distorsión que producen los Bloques de la ronda y que representa una situación contradictoria. Cuantitativamente los datos se equilibran, pero la realidad es que hay dos mundos: el de los bloques y el resto del sector, separados e incommunicados por barreras infranqueable.

Sectores. Porcentajes de distribución de población por estados de la edificación

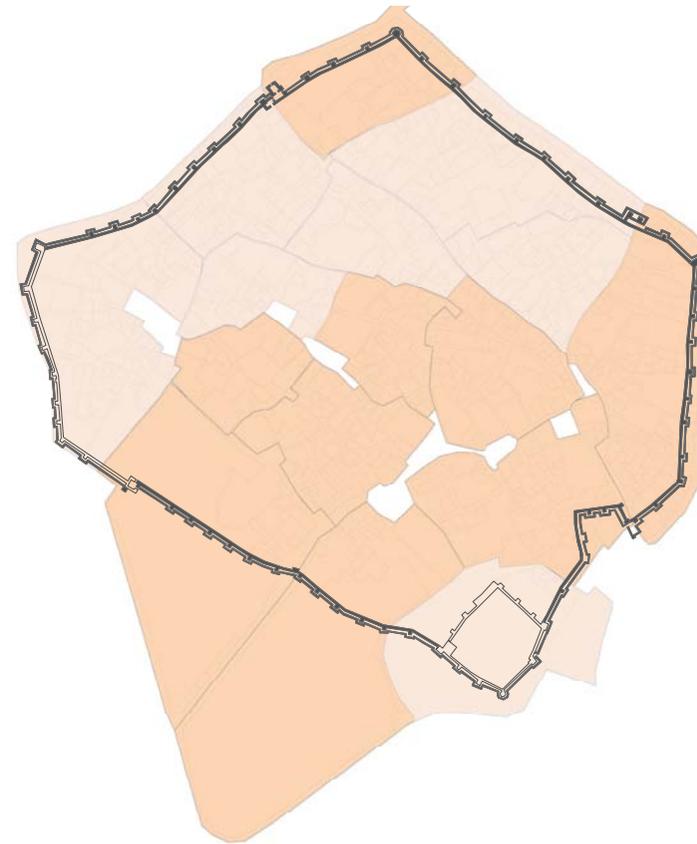
Sector III. Beaterio	65,35% en buen estado
Sector VIII. El Carmen	44,22% en estado regular
Sector II. Catedral	58,14% en estado deficiente
Sector XII. Campo Real	7,94% en muy deficiente

Sectores. Vulnerabilidad

Sector XII. Campo Real	85,30% vulnerable
Sector XVI. Belén	77,21% vulnerable
Sector XIV. San Ildefonso	76,49% vulnerable
Sector IX. San Juan	71,77% vulnerable
Sector XV. San Mateo	71,36% NO vulnerable

EN EL SECTOR XV. SAN MATEO
la distorsión que producen los Bloques de la ronda y que representa una situación contradictoria. Cuantitativamente los datos se equilibran, pero la realidad es que hay dos mundos: el de los bloques y el resto del sector, separados e incommunicados por barreras infranqueable

El Sector XV San Mateo destaca por la vulnerabilidad económica con un 65,63%. **El Sector XIV San Ildefonso destaca por una vulnerabilidad de población envejecida y bajo nivel económico con un 64,38%**. El Sector X Justicia destaca por una vulnerabilidad baja con un 33,40%.



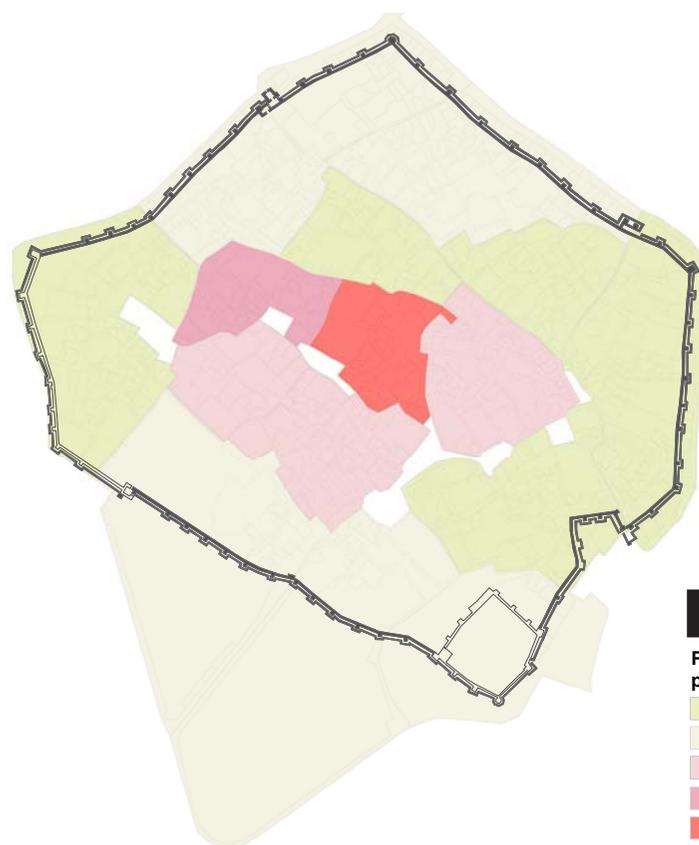
PLANO 12
Plano de Sectores por Vulnerabilidad
 No vulnerable
 Vulnerable



En cuanto al Estado, se encuentra en Buen estado el Sector III Beaterio 51,84%, Sector IV Judería 50,36%, Sector V San Marcos 50,47%, Sector VI La Compañía 50,99% y el Sector XV San Mateo con un 53,58%. **En estado Regular resalta el Sector II Catedral 96,20%, Sector I Alcázar 69,64% y el Sector XIV San Ildefonso 67,29%**.

En estado Deficiente y Muy deficiente, destacan el Sector IX San Juan 44,79%, Sector XI Benavente 45,34% y Sector XIII San Lucas 36,90% igualado al XII Campo Real. **El sector XV San Mateo quitando los bloques nuevos de la calle Caracol asciende a 45,33% siendo el sector más alarmante respecto a estado de la edificación.**

En obras son significativas las que se encuentran en el Sector XIV San Ildefonso con un 8,28%, y **en solares el Sector XVI Belén con un 38,72% y el Sector XV San Mateo con un 14,20% frente al resto que rondan de 0-5% en solar.**



PLANO 13
Plano de Sectores por Estado de la edificación
 Buen estado
 Regular
 Deficiente
 Muy deficiente
 Solar

SECTORES CENTRALES
 SON LOS QUE CONTIENEN PORCENTAJES MÁS EXTREMOS, EXCEPTUANDO EL SECTOR II CATEDRAL POR SU MAYORÍA EN SUPERFICIE DE SOLAR Y USO BODEGUERO

En secciones censales

Las Secciones Censales 01 y 05 son las que tienen mayor porcentaje de solares, entorno al 8,5% de superficie de suelo de las secciones censales corresponde a solar. La 02 y la 03 son las que aglutinan mayor número de personas según Padrón 2013 por m2 de Techo, con un 77,94% y 72,72% respectivamente. La Sección 01 se sitúa en una situación intermedia y siendo las secciones con menos población la 04 y 05.

Respecto al Techo, la Sección 04 con 299.270 m2 techo casi triplica al resto de Secciones Censales que se sitúa en la horquilla entre los 100.000-120.000 m2T.

Sin uso destacan las Secciones 01 y 05 con un 21,39% y 23,10% respectivamente, seguidas de la 03 con un 17,07%, aún considerando el importante porcentaje que supone el uso bodeguero de González Byass y Domecq.

La Sección 04 tiene un alto porcentaje, un 9,18%, de “Sin uso parcial de vivienda”, indicador de la realidad de esta sección que muestra la zona comercial asociada acalle Larga.

Las secciones 02 y 03 agrupan el mayor número de personas y las secciones 01 y 05 las que muestran un mayor nivel de desocupación real.

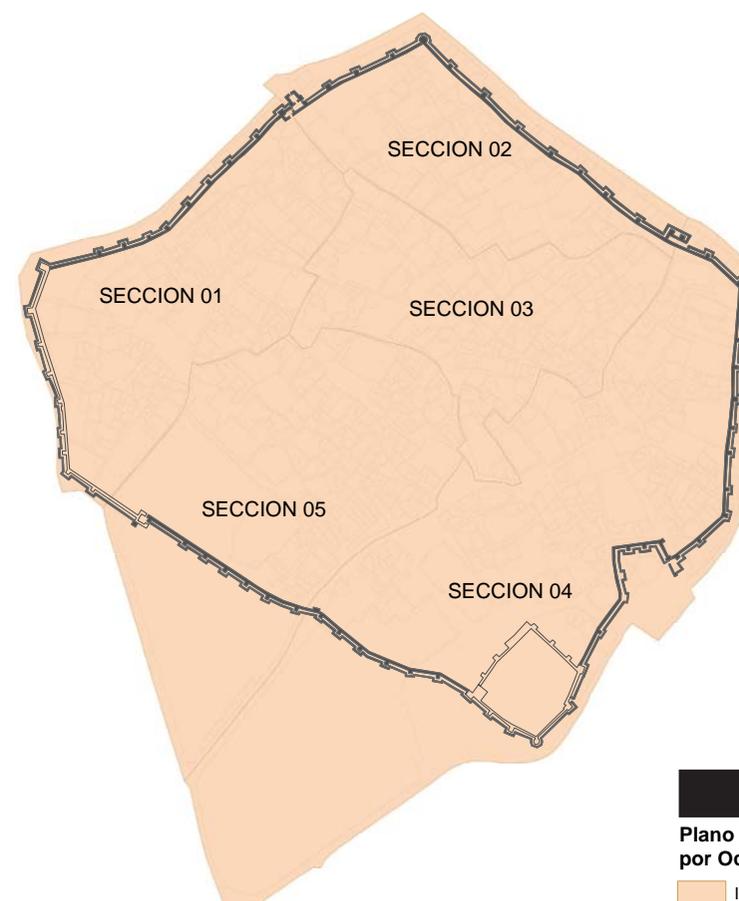
Secciones. Porcentajes de distribución de población por estados de la edificación

Sección 01.	61,80% en buen estado
Sección 02.	60,83% en buen estado
Sección 03.	47,64% en buen estado
Sección 04.	55,14% en buen estado
Sección 05.	40,46% en buen estado



Sección 05 presenta una ocupación del 28,34% en estado Deficiente.

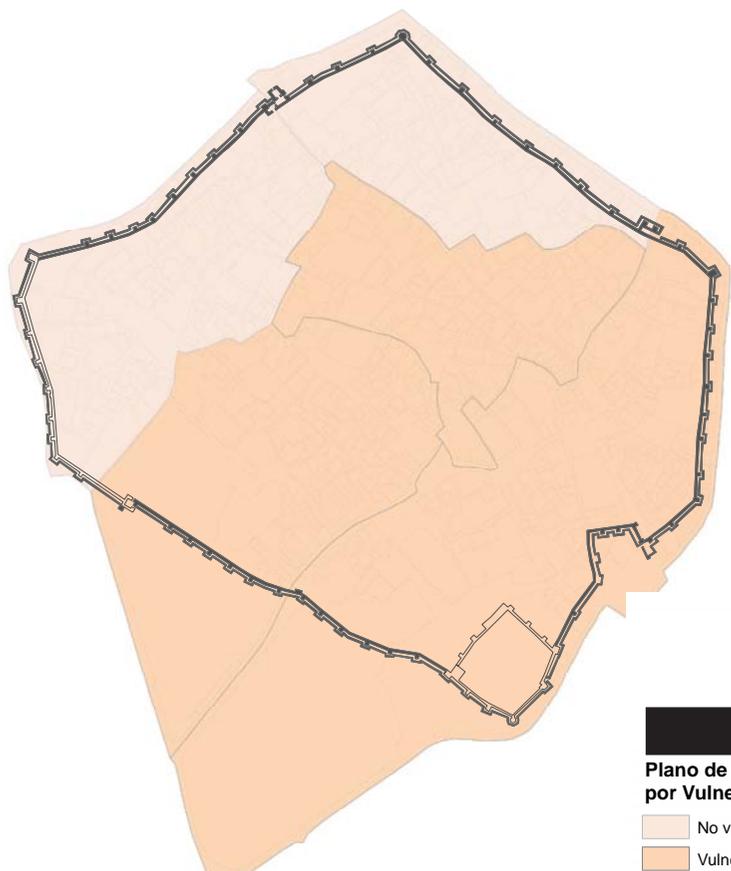
Relacionando **estado de la edificación con ocupación**, la Sección 01 se encuentra ocupada con Buen Estado un 61,80% del total, una vez más, los bloques plurifamiliares de borde de la Ronda Caracol distorsionan los datos de la Sección. La Sección 02 arroja un porcentaje alto también con un 60,83% en Buen estado. Aunque los datos por secciones censales se distorsionan, generando normalmente datos positivos, podemos matizar: **la Sección 05 presenta una ocupación del 28,34% en estado Deficiente.**



Sobre la Vulnerabilidad: en las **Secciones Censales 05 y 03** con un **63,43%** y un **50,53%**, presentan los mayores porcentajes, y especialmente la Sección 05 los números vienen a confirmar su estado alarmante. Igual característica encontramos en la Sección 01, descontados los bloques de la ronda.

En posible riesgo de vulnerabilidad se encuentra prácticamente todo intramuros, en una horquilla entre el 10-15% en todas las secciones, **significándose la Sección 04 con un 21,79%** probablemente debido al alto porcentaje de envejecimiento que destaca también frente a las demás con un **65,49%**.

En la vulnerabilidad que agrupa el envejecimiento y la económica, destaca la sección 05 con un **31,25%** frente a las demás que rondan entre 10-20%.

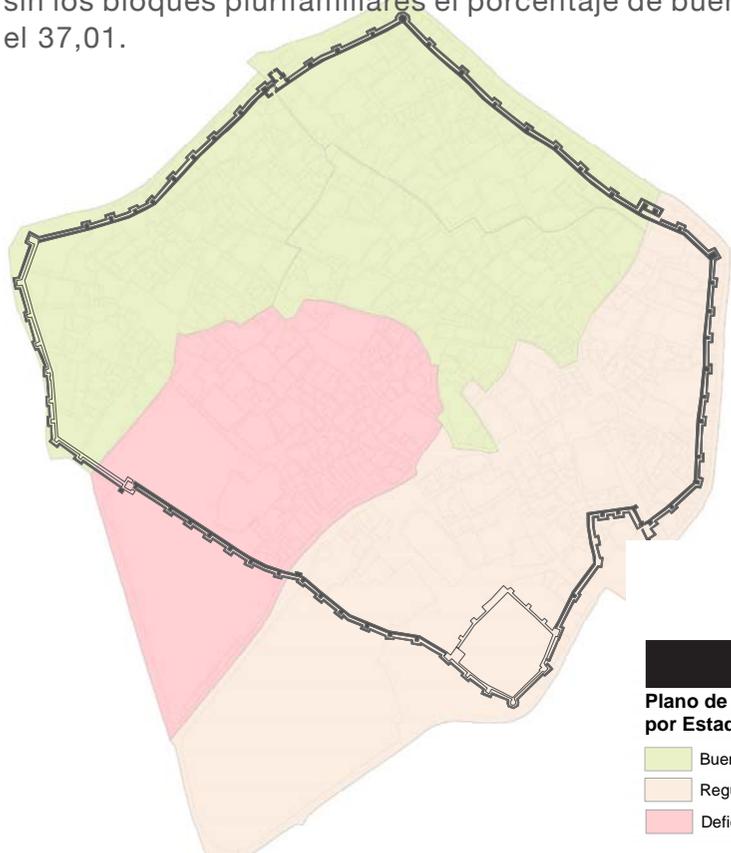


PLANO 15
 Plano de Secciones Censales
 por Vulnerabilidad

- No vulnerable
- Vulnerable

**SECCIONES CENSALES
 01 y 05**
 SON LAS MÁS ALARMANTES
 RESPECTO
 A EL ESTADO DE LA EDIFICACIÓN

En cuanto al **estado de la edificación** destaca por su **Buen estado la Sección 01** con un 46,84% seguida de la sección 02 y 03 con un 45,30% y un 41,91%. Este dato de la Sección 01 corregido sin los bloques plurifamiliares el porcentaje de buen estado alcanza el 37,01.



PLANO 16
 Plano de Secciones Censales
 por Estado de la edificación

- Buen estado
- Regular
- Deficiente



Contraste entre el estado entre Secciones censales.



Si agrupamos los estados Deficientes, Muy Deficiente las Secciones Censales **más alarmantes son las secciones 01 y 05** con un 29,83% y 34,23% respectivamente. En ruina cabe destacar la sección 05 con un 3,54% y la sección 03 con un 1,27%. En obra destaca la sección 01 con un 3,97%.



INTRAMUROS



**BENALUP-
CASAS VIEJAS**



**ALCALA DE LOS
GANZULES**



**CASTELLAR DE
LA FRONTERA**



GRAZALEMA

¿ Cuántos habitantes caben en intramuros?

Caben entre 10.000-12.500

**Podríamos sumarle a los actuales la
población de Benalup-Casas Viejas**

O la de Alcalá de los Gazules

O la de Castellar de la Frontera+Grazalema

Capacidad de Carga

Con la información que disponemos, podemos plantearnos alguna de las hipótesis posibles para el cálculo de la Capacidad de Carga. Un concepto teórico, cuantitativo e indicativo de **aquella población que puede ser acogida en el ámbito**. En nuestro caso, realizamos un primer planteamiento prudente, esto es, **ocupar lo desocupado y optimizar la ocupación de lo infrautilizado**, dejando incluso sin incorporar aquellos edificios ocupados insuficientemente.

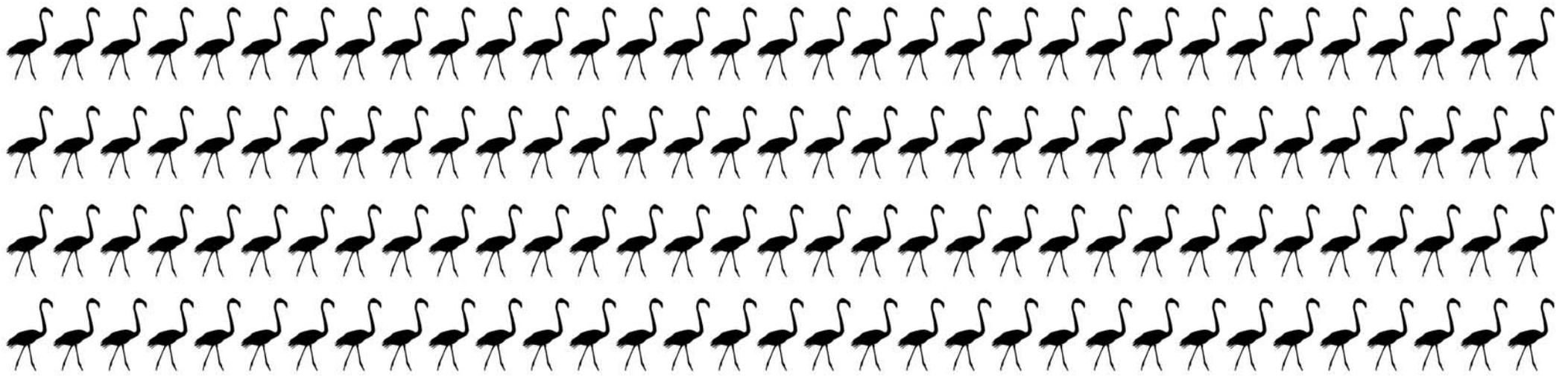
Es decir, se trataría de que el Techo de 365903,60 m² que se encuentra en situación de desocupado e infrautilizado, le aplicásemos unas horquillas estándares de ocupación suficiente y con este resultado alcanzaríamos las cifras de **entre 6098 y 9147 habitantes más**.

Por lo tanto, el total de habitantes, incluyendo los 4914 que actualmente residen, situaría la capacidad de carga para el conjunto del ámbito de Intramuros de entre 11012 y 14061 habitantes, que traducidos a **densidades, se situaría entre 205 y 262 habitantes hectáreas, cifras concordantes con las manejadas para situaciones como la de Intramuros**.

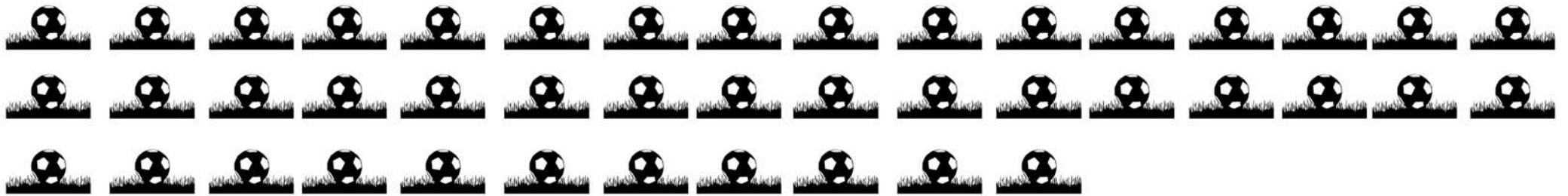
De igual modo procederíamos con los **suelos no residenciales**, es decir, si estuvieran activos aquellos suelos inactivos y optimizamos los activos, elevaríamos a 291915 m² la capacidad de carga del techo del conjunto de Intramuros, una cifra que traducida a empleos podría llegar a alcanzar **la cifra de 4500 total de empleos para el Intramuros**

Una consecuencia directa de esta optimización territorial sería el ahorro en consumo de suelo que supondría que estos nuevos habitantes y empleos se alojaran en Intramuros. Este ahorro podría llegar a alcanzar la cifra de:

198,69 Hectáreas



 **caben 4.443.000 flamencos**
* 350.000 flamencos



caben 43,57 terrenos de juego
del Estadio Municipal de Chapín
 * 1 terreno de juego de césped



caben 80.000 muñecos michelin
de la Rotonda Michelin
 * 5.000 muñecos



caben 1,75 areasur

Disponibles aprox. más de
300.000 m²techo
residencial

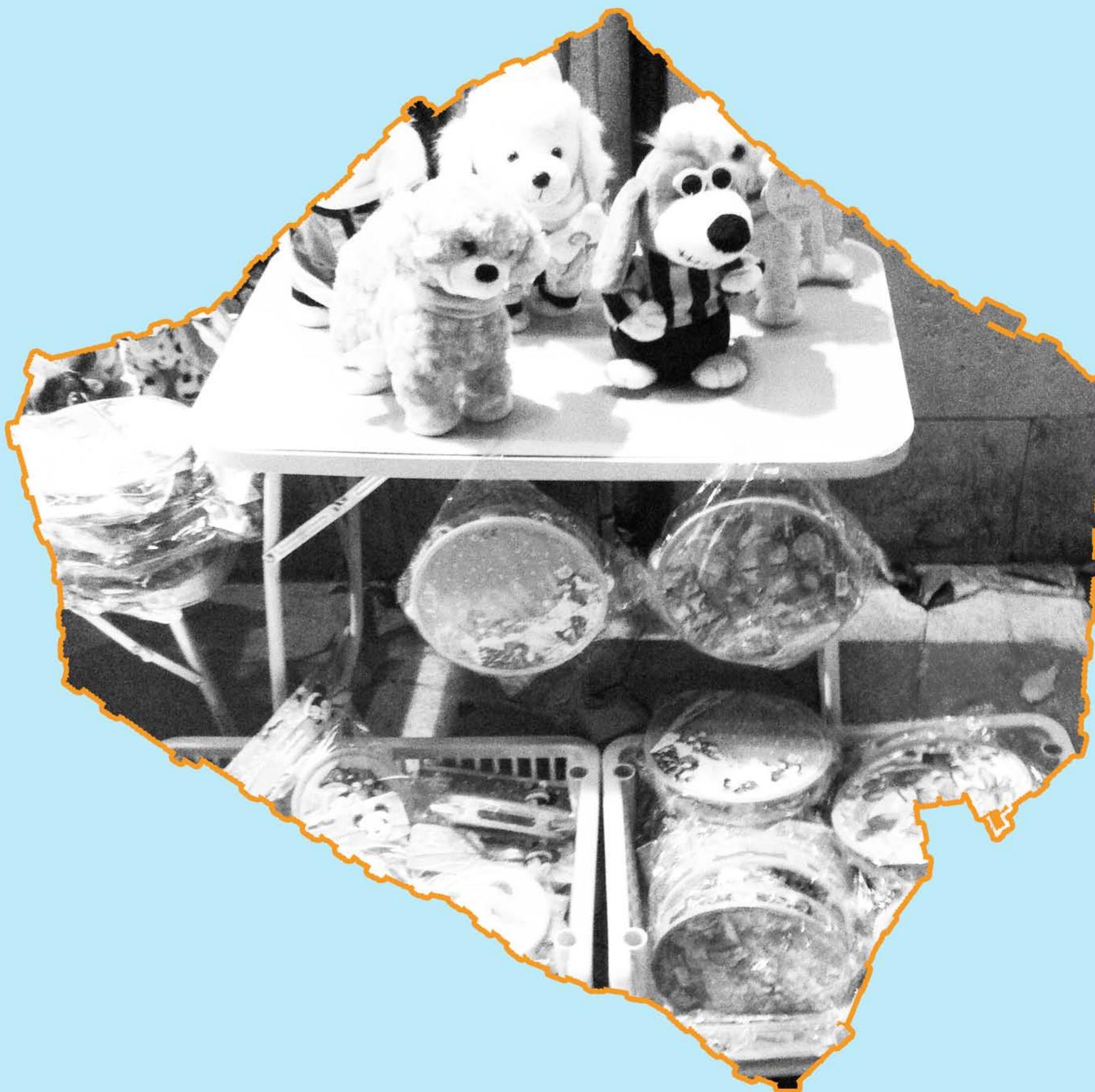


ESPACIO DISPONIBLE
UNA OPORTUNIDAD

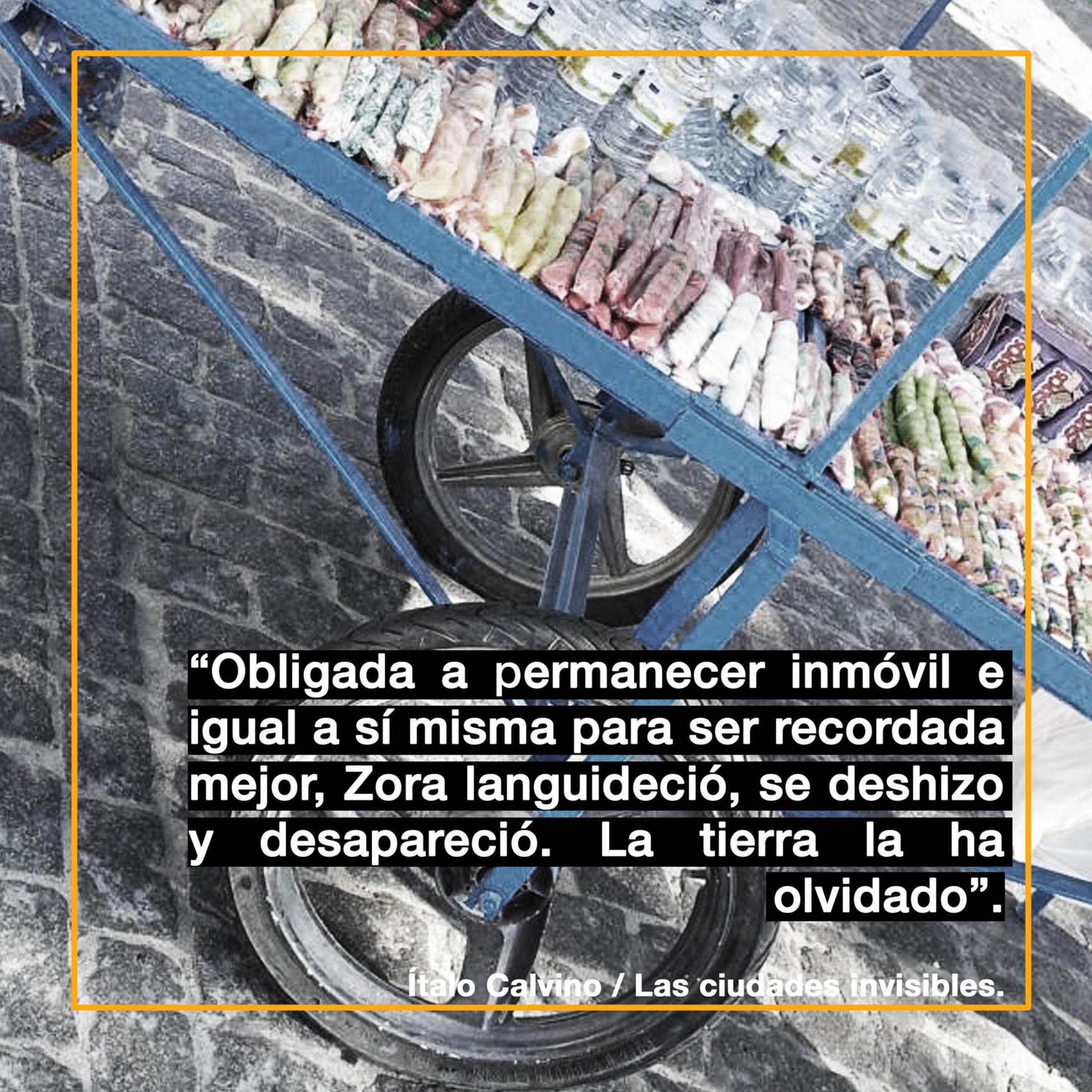
MisterCasa
310137

04

USOS Y EQUIPAMIENTOS. PAISAJE URBANO



DIAGNÓSTICO INTRAMUROS



“Obligada a permanecer inmóvil e igual a sí misma para ser recordada mejor, Zora languideció, se deshizo y desapareció. La tierra la ha olvidado”.

Ítalo Calvino / Las ciudades invisibles.

RESIDENCIAL

NO RESIDENCIAL

ALMACÉN COMERCIAL CULTURAL
OCIO Y HOSTELERÍA INDUSTRIAL
DEPORTIVO OFICINA
SUELO SIN EDIFICAR O/U
JARDINERÍA EDIFICIO SINGULAR
RELIGIOSO ESPECTÁCULOS
SANIDAD Y BENEFICENCIA

En el estudio del Modelo de la ciudad, la definición de los usos representa un papel fundamental. Viario, espacios libres y dotaciones, como elementos que constituyen el esqueleto, y los **usos como el tejido que los complementa y que alberga las distintas actividades urbanas** como la residencia, el empleo, comercio, oficinas, ocio etc.

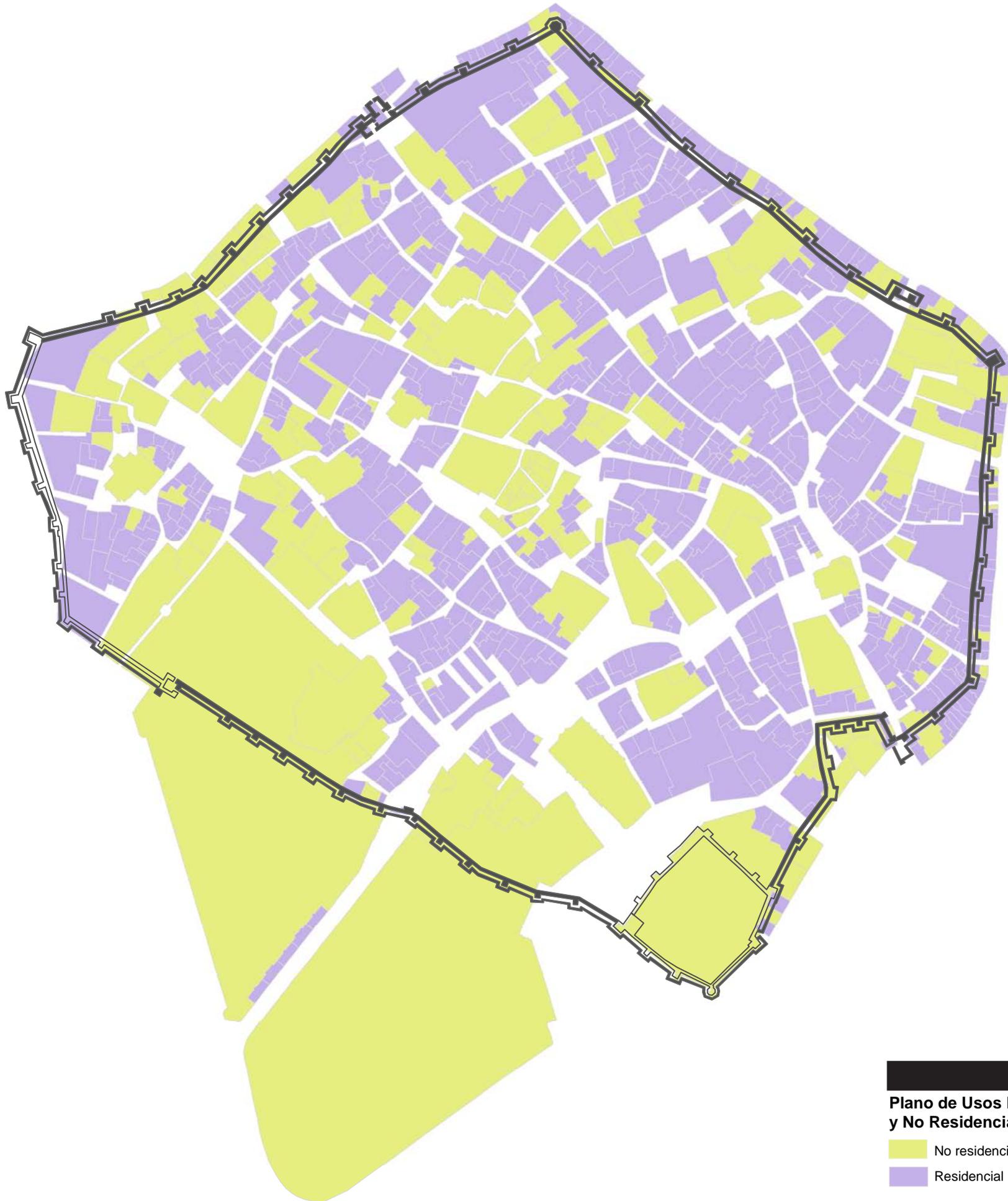
Los criterios para la planificación o para la regulación urbanística de los usos, han evolucionado a lo largo de la historia. Que los criterios sean unos u otros, significará que la ciudad funcionara de un modo u otro. **En los Centros Históricos, la complejidad y la diversidad vienen asociadas a su historia y a su posición en la ciudad**, este Modelo es el que debe resultar de referencia, cualquier desequilibrio supone una debilidad.

Un análisis que realizamos apoyándonos en los usos asignados de las fuentes de datos institucionales que venimos utilizando. En este caso, el catastro identifica los siguientes usos: Almacén, Comercial, Cultural, Ocio y Hostelería, Industrial, Deportivo, Suelo sin edificar, OU jardinería, Oficina, Edificio singular, Religioso, Espectáculos, Residencial, Sanidad y Beneficencia.

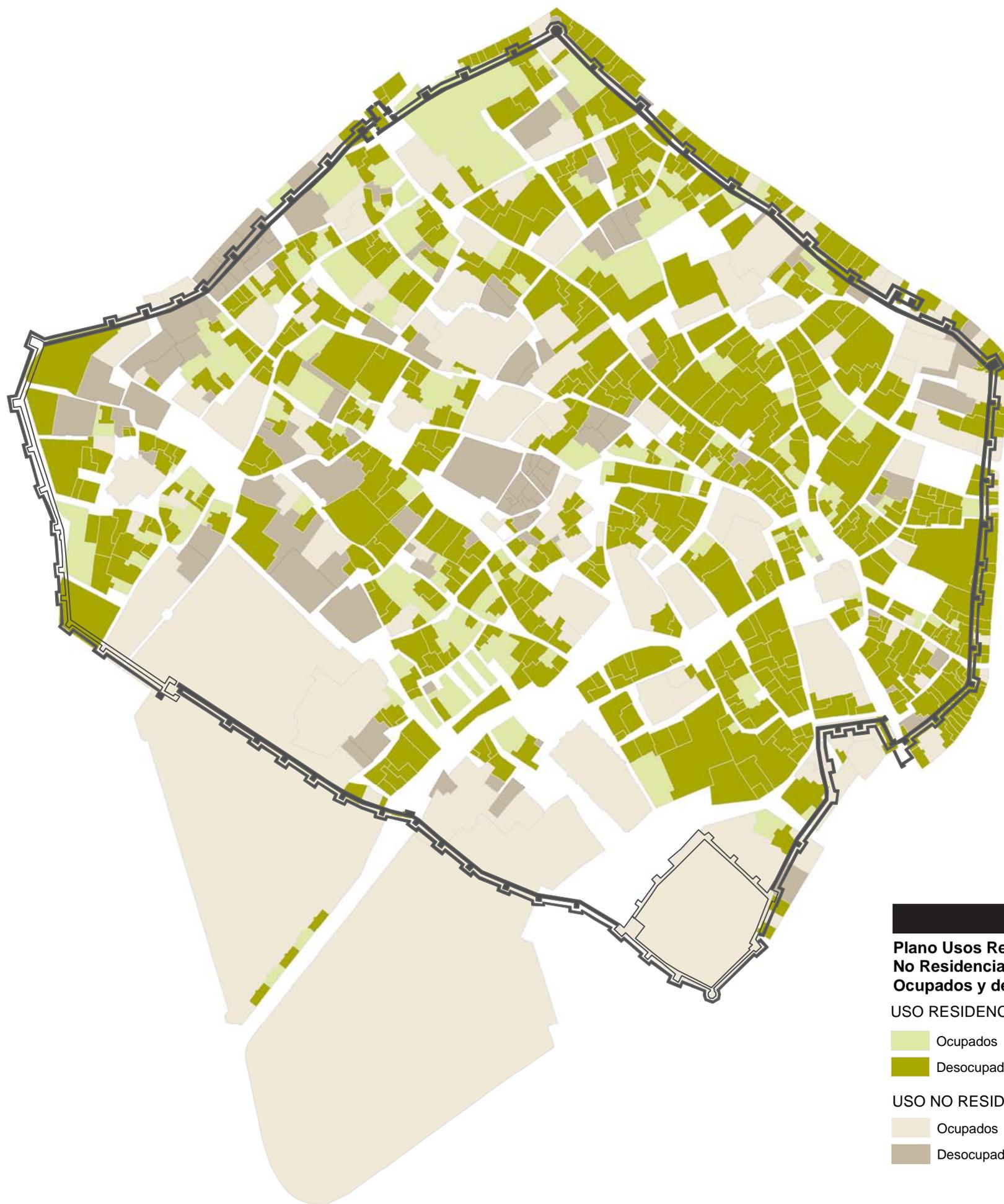
En Intramuros el **Techo Residencial ocupa un 61,10%**, que representa el mayor porcentaje de todos los usos, a continuación se encuentra el **industrial con un 15,27%**, **este grupo contiene un principalmente bodegas**, especialmente las concentradas al Sur, seguido del religioso con un 5,97%, y ya con porcentajes significativos se encuentra con un 5,17% el comercial y con un 4,06% oficinas. A partir de ahí el 14,40% restante se distribuye en el resto de usos.

Esta distribución de usos, queda muy lejos de las referencias y de los indicadores urbanos más actuales, como los relativos a la complejidad, diversidad, equilibrio, hibridación. Por tanto y para poder compararlos y aplicarlos con un sentido práctico y real **,vamos a realizar análisis con agrupaciones de usos más elementales**. Sin perder de vista, como hemos indicado en el apartado anterior, que la desocupación y el estado son circunstancias que distorsionan cualquier análisis.

Ahora de inicio, **agrupamos los usos en dos únicos bloques, Residenciales y No Residenciales**, los primeros se refiere, **a las viviendas, a los residentes, los segundos al resto, incluyendo en este mismo grupo comercio, bodegas, hoteles, equipamientos públicos, privados**. La vivienda como elemento incuestionable de vitalidad y el resto de las funciones urbanas como necesarias y complementarias a la principal.



PLANO 17
**Plano de Usos Residenciales
y No Residenciales**
No residencial
Residencial



PLANO 18
Plano Usos Residenciales y No Residenciales. Ocupados y desocupados

USO RESIDENCIAL

- Ocupados
- Desocupados e Infrutilizados

USO NO RESIDENCIAL

- Ocupados
- Desocupados

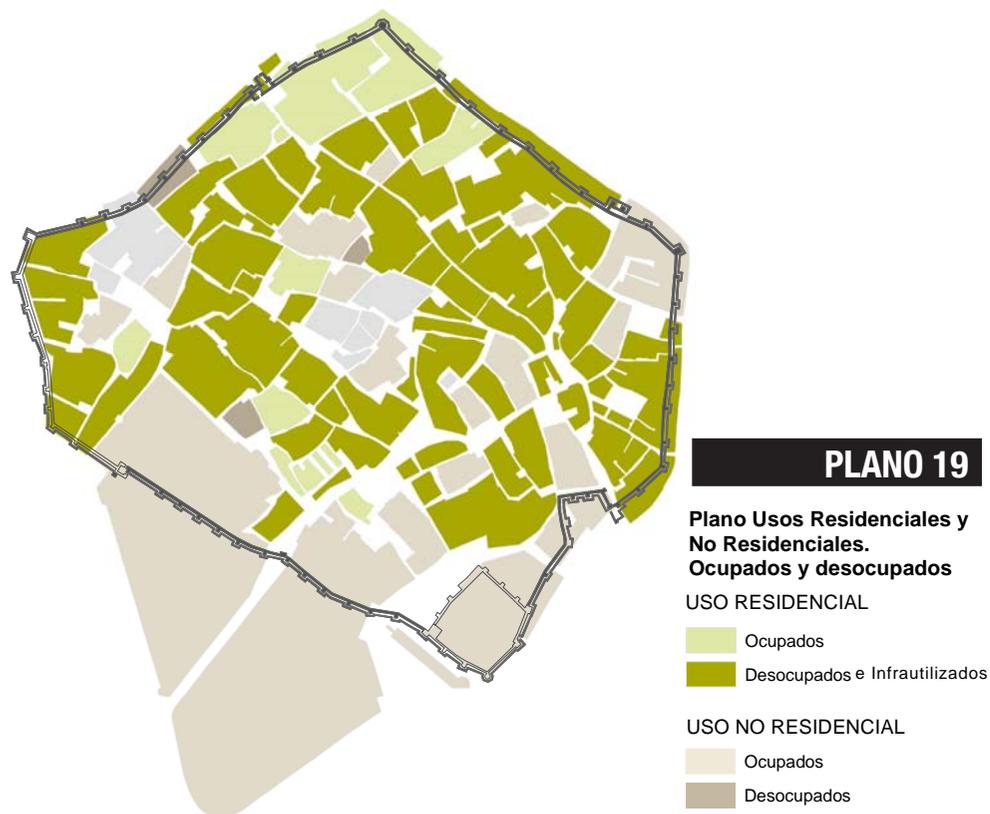
Un reparto de cuotas razonable ya que **los Residenciales representan el 61,10% y los No Residenciales el 38,90%** restante. Efectivamente nos encontramos en unos guarismos que nos alejan de conceptos monofuncionales y/o especializados.

Una vez más, consideramos que la desocupación es determinante y por ello queremos conocer qué cuota representa en cada uno de los casos y en cada uno de las unidades territoriales que venimos considerando.

A los efectos de este análisis **hemos considerado la desocupación como la agrupación de los desocupados** (parcelas sin población empadronada) **más los infrautilizados. Los datos arrojan que esta desocupación para los Residenciales es de 79,81% y para los No Residenciales el 24,27%**. Esto quiere decir que la desocupación según usos es alta, teniendo especial interés el **alto porcentaje de residencial infrautilizado y desocupado**, generando una posición muy extrema de la situación habitacional de intramuros, dato que intentaremos potenciar de manera positiva valorando la capacidad de carga frente a esta desocupación.

Estos datos territorializados son interesantes porque muestran las diferencias entre unas unidades territoriales u otras.

DESOCUPADOS
SE CONSIDERA DESOCUPADO LAS PARCELAS QUE SE CLASIFICAN COMO INFRAUTILIZADAS Y SIN POBLACIÓN EMPADRONADA.
ESTO SIGNIFICA QUE ES EL ESPACIO DISPONIBLE A OPTIMIZAR SEGÚN USO



61 MANZANAS
DESOCUPADAS DE LAS
71 MANZANAS CON
USO MAYORITARIO
RESIDENCIAL

3 SECTORES
MAYORITARIAMENTE
NO RESIDENCIALES,
EL RESTO SON
RESIDENCIALES.

Con respecto a las manzanas, podemos observar que 71 de ellas tienen con mayor porcentaje de uso residencial, 61 están con mayor porcentaje en desocupadas, es decir, **que del tejido residencial encontramos una desocupación del 86% de manzanas residenciales**. Respecto a las 21 no residenciales, solo 3 aparecen sin uso. La realidad de esta situación, **muestra cierta distorsión debido a que las manzanas con una presencia mayoritaria de la condición de solar salen de los cruces relacionados**.

Respecto a los sectores encontramos que **solo 3 de los 16 tienen mayor porcentaje de uso no residenciales**, son los sectores II Catedral, XIV San Ildefonso y XVI Belén. De estos tres sectores singulares, solo el sector XVI Belén se desmarca como mayoritariamente solar, seguido del sector XV San Mateo y II Catedral. Pero la realidad es que solo dos de los tres sectores tienen actividad. Por otra parte, de los 13 restantes con uso mayoritario residencial, sólo aparecen 2 ocupados, los 11 restantes residenciales se consideran desocupados. De los dos sectores residenciales ocupados, cabe destacar que son VI Compañía y I Alcázar, estando ambos comprendido en la sección **02 y 04 respectivamente que según venimos analizando en otros apartados son dos secciones censales que datan de datos positivos o estables frente a la sección 01 y 05 que son los extremos**.

SECCIONES
CENSALES
01 y 05
LAS MÁS EXTREMAS
RESPECTO A DATOS

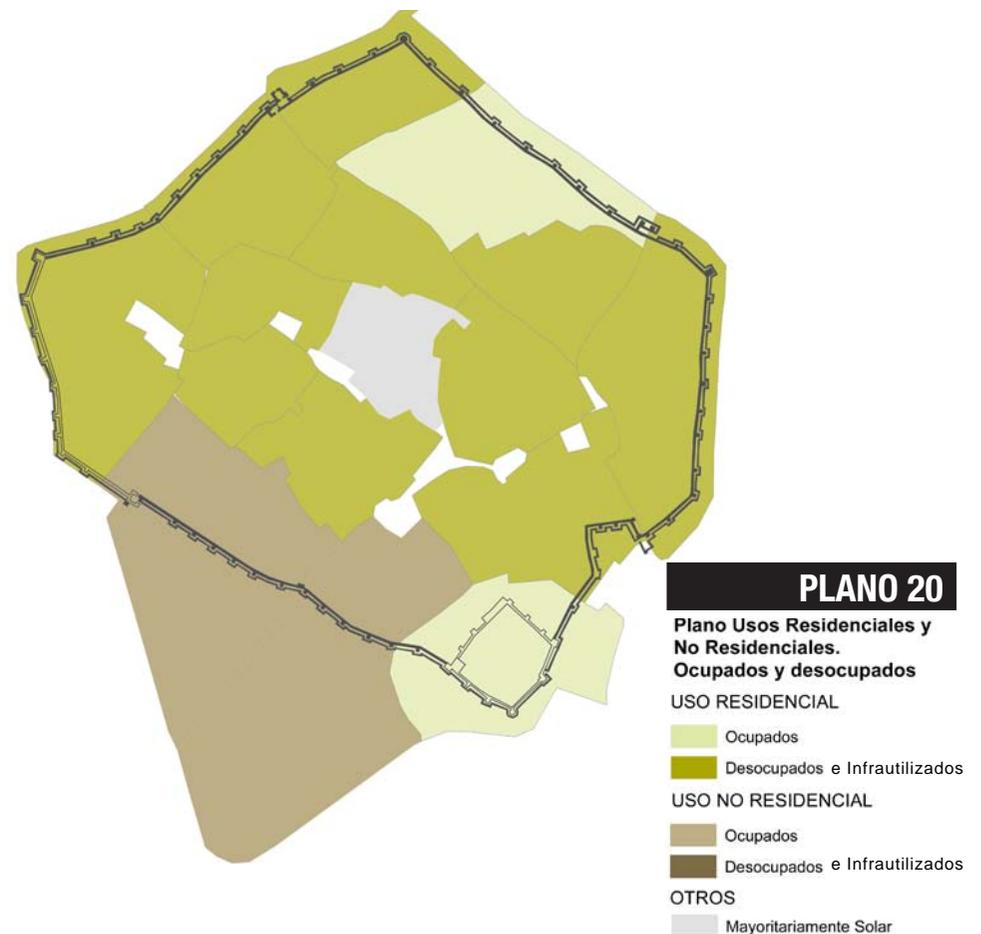
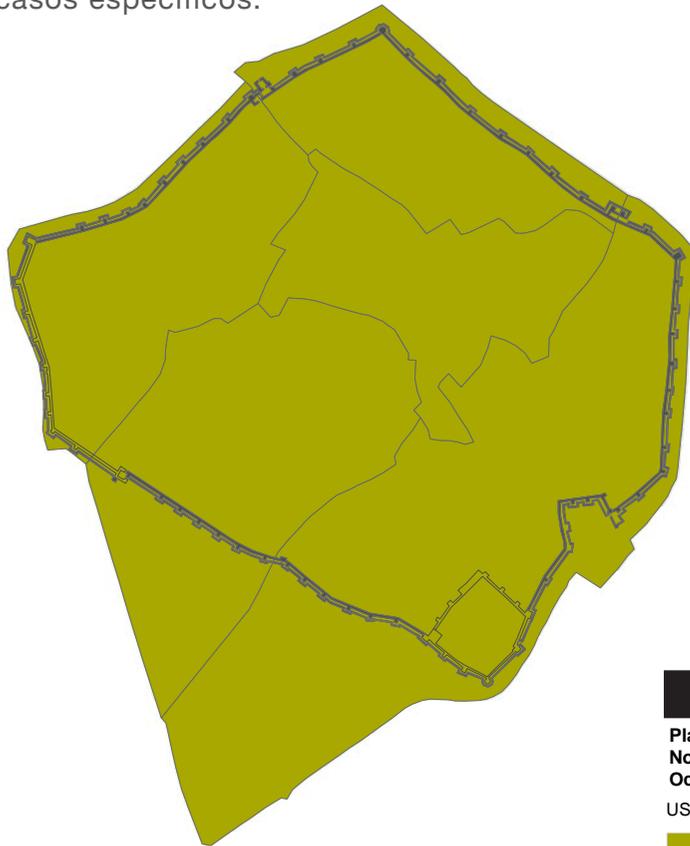




Foto sobre la desocupación residencial.

En las secciones censales encontramos que todas tienen mayor porcentaje de uso residencial, como caso singular tenemos la **sección censal 04, que contiene un 50% de residencial y un 50% de no residencial**, encontrándose en una situación de percepción urbana, que se inclina hacia uso no residencial. En este sentido, todas las secciones censales aparecen como desocupadas en su gran mayoría, dato que como venimos comprobando según unidades territoriales, en escala más pormenorizada se va acentuando en casos específicos.



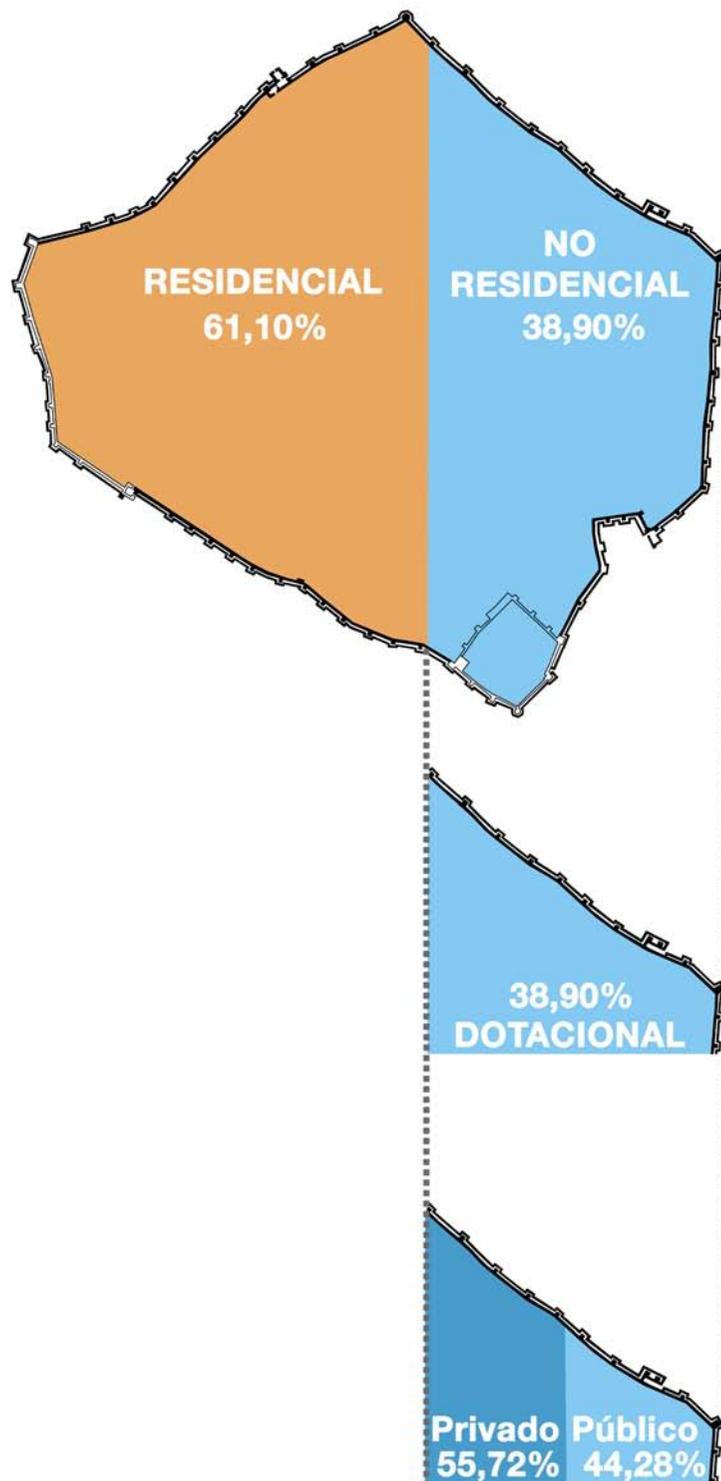
PLANO 21

Plano Usos Residenciales y
No Residenciales.
Ocupados y desocupados

USO RESIDENCIAL

Desocupados e Infrutilizados

Equipamientos



Las dotaciones tienen una consideración diferenciada del resto de los usos No Residenciales, principalmente por atender funciones básicas y esenciales para los ciudadanos. Aunque en principio veremos las públicas y privadas conjuntamente, nos conviene establecer y visualizar las diferencias.

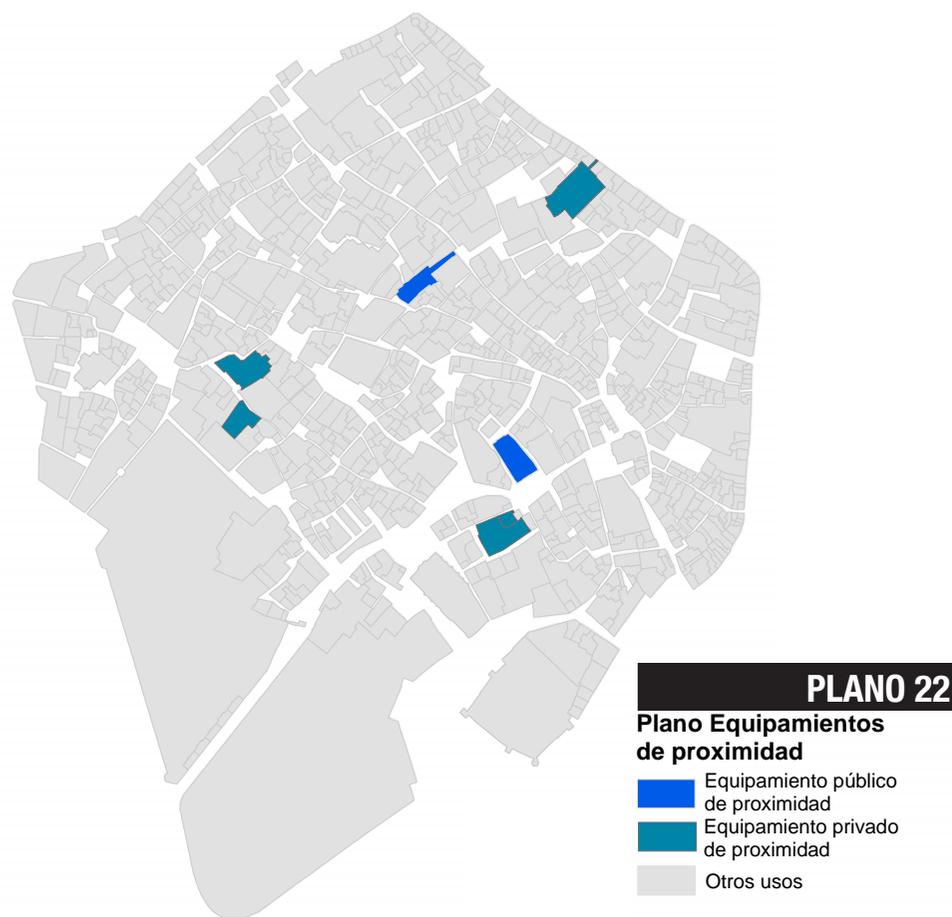
La distribución de los usos referidos agrupados en tres grandes bloques, arroja los siguientes resultados: **residencial 61,10%, no residencial del 38,90% y el dotacional representa el 32,54%** (público y privado).

Analizando en profundidad los dotacionales públicos y privados, nos aproximamos a que cada uno supone la mitad del porcentaje total de dotacional de Intramuros, siendo **el dotacional público un 44,28% y el privado un 55,72% del dotacional total**.

Respecto al dotacional público, cabe destacar que el uso mayor **es de oficinas públicas** con un **39,86%**, mientras que el uso mayor de **dotacional privado es religioso con un 76,91%**. **En el dotacional público se insertan como “sin uso” las parcelas como Riquelme, Plaza Belén, Tabanco del Duque, etc. Elementos públicos que están vacíos e inoperativos y suponen un 8,23% del uso dotacional público.**

Entendemos por equipamiento al conjunto de servicios y atenciones prestadas por las instituciones públicas o privadas para satisfacer las diferentes necesidades de la ciudadanía. Y de entre ellos consideramos muy interesante la distinción de carácter funcional que, existe entre el carácter de proximidad o no, tienen cada uno de los equipamientos de Intramuros.

Consideramos de proximidad aquellas actividades que vienen a atender las necesidades de la ciudadanía del entorno, las que son capaces de generar sinergias de vida urbana, una vida de barrio con carácter cotidiano. Estos equipamientos de proximidad se comportan como **nodos sociales, de necesidad y diversidad** que se complementan con los equipamientos de carácter ciudad para cumplir las necesidades del visitante y del local.

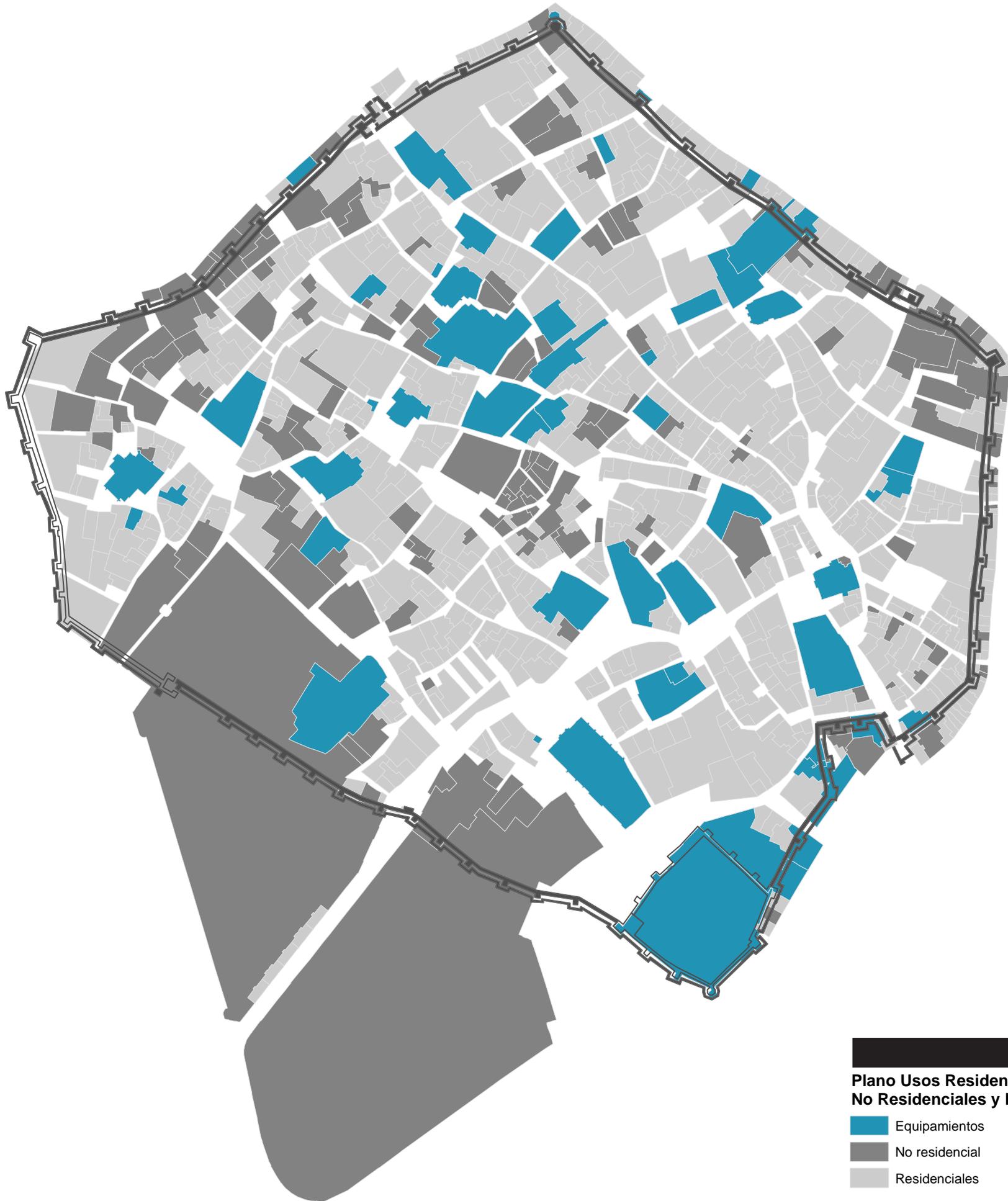


También tienen una presencia significativa las dotaciones públicas de carácter administrativo, como hemos denominado anteriormente “oficinas públicas”. **Se trata de usos administrativos:** especialmente reseñable el Ayuntamiento y sus delegaciones.

Mencionar también otros edificios, cuyo **rango responde más al nivel de ciudad como el Museo Arqueológico o la Biblioteca**, los **espacios culturales suponen un 9,77% del techo dotacional**, en el que se albergan singularidades como la Sala Compañía, además de los anteriormente nombrados.

Respecto a los equipamientos de proximidad, obtenemos que en los públicos solo tenemos un 4,11% del techo construido clasificado como tal, y en los privados, solo un 11,47%. Es decir, que en total solo tenemos **un 15,58% de equipamiento de proximidad** del suelo dotacional total, siendo estos puntos singulares como: el Cine Astoria y el Centro de Salud como públicos, y los Colegios como privados, entendiéndose que generan parcialmente ratios de proximidad.

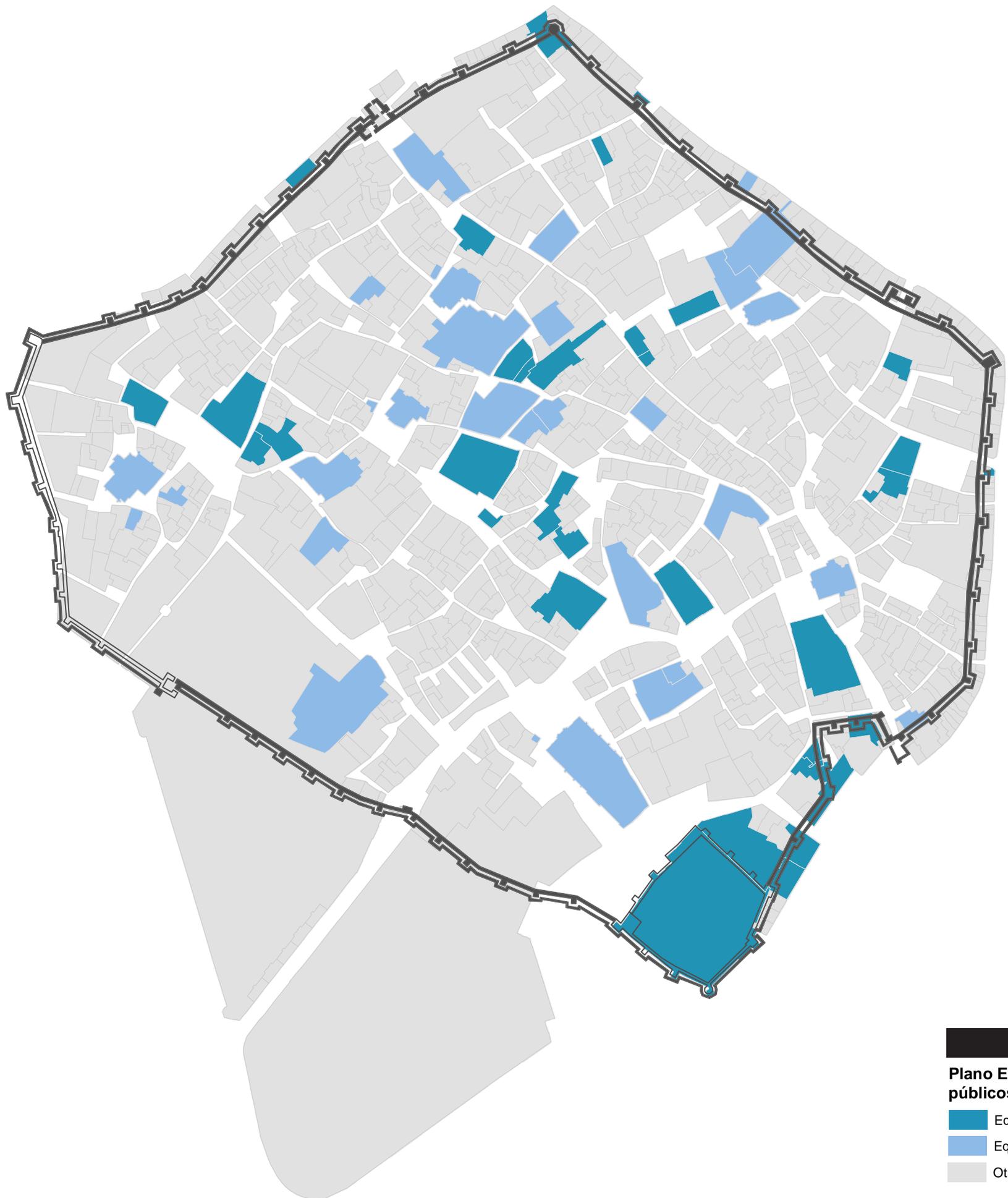
El conjunto de todo ello refleja un desequilibrio entre el mínimo equipamiento a nivel de barrio y la sobredimensión de dotación a nivel de ciudad en este barrio central. Esta infradotación afecta negativamente a la escala de barrio, y a la escala de proximidad dejando a los vecinos sin los servicios mínimos para el bienestar de su barrio.



PLANO 23

**Plano Usos Residenciales,
No Residenciales y Equipamientos**

-  Equipamientos
-  No residencial
-  Residenciales



PLANO 24

**Plano Equipamientos
públicos y privados**

-  Equipamiento Público
-  Equipamiento Privado
-  Otros usos

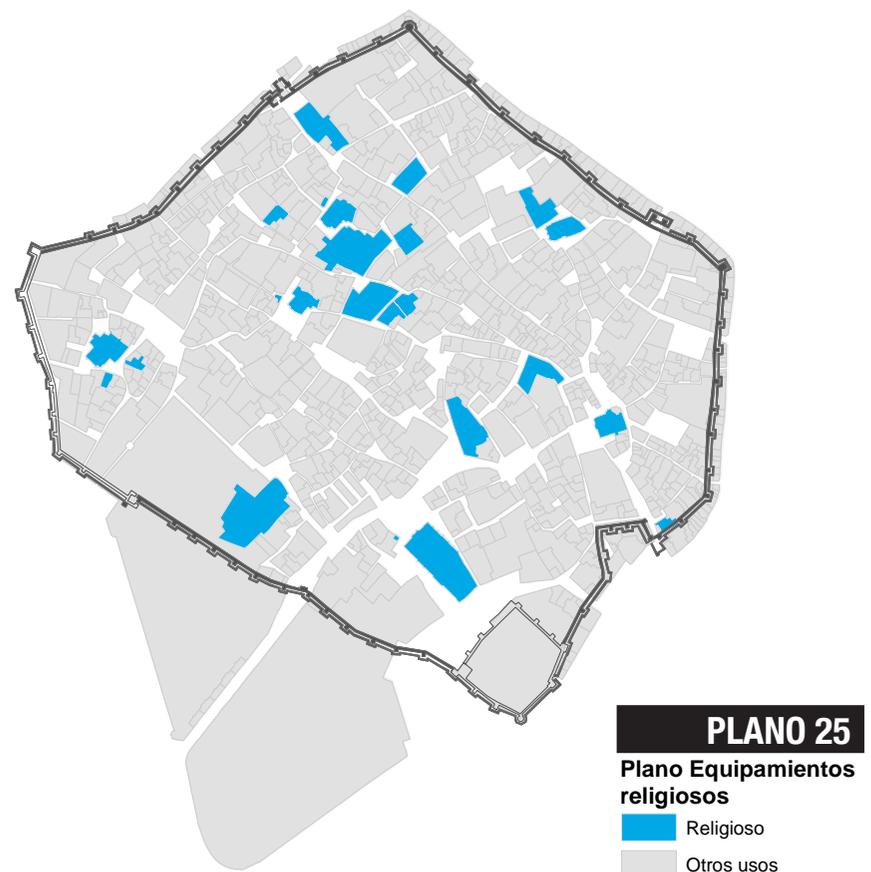
Equipamientos religiosos

En el análisis del sistema dotacional hemos realizado una primera distinción, entre equipamientos públicos o privados. Aunque ambos tengan la consideración de dotaciones, la naturaleza de su titularidad le confiere un aspecto diferencial que hemos de tener presente

La lectura de las dotaciones en el plano de Intramuros revela la **fuerte presencia de equipamientos privados**, y además de carácter religioso. Iglesias y conventos: el desuso o la infrautilización, el estado de la edificación en que se encuentran muchas de ellas requiere un análisis sereno y compartido sobre el futuro de estos espacios y de estos usos.

El porcentaje del uso religioso sobre el total de los equipamientos es de 42,85%, y este porcentaje se eleva al 76,91 si lo referimos al equipamiento privado, de esta cuota un 22,72% se encuentran sin uso (no se considera la permanencia o no del culto). El estado de conservación de todo este singular patrimonio es diverso, destacando el 14,93% muy deficiente, cuota que se incrementa al 34,98 si lo acumulamos con deficientes y ruinas.

En cuanto a la catalogación destaca que un 96,72% de este tejido se encuentra catalogado.



Bodeguero

Las bodegas han sido la esencia de la historia reciente de la ciudad y será parte significativa de su futuro.

La presencia actual del uso bodeguero en Intramuros es muy discreto y el que existe se concentra al suroeste del ámbito y en dos grandes firmas. **Según uso Catastral tenemos 46 parcelas de uso industrial – bodeguero que supone un 42,71% del uso no residencial.**

No obstante, en otros tiempos esta presencia fue más significativa, antes de que la industrialización de su proceso se llevara por delante su producción artesanal. Para este fin hemos intentado recuperar una imagen atemporal de las bodegas en Intramuros, acumulando tipologías y otras fuentes.

A través del documento de **“Catálogo del Conjunto Histórico de Jerez de la Frontera. Fase II: Estudio Sectorial Bodegas. Pablo Diáñez”** hemos recuperado todo el inventario de bodegas de intramuros y lo hemos comparado con los usos catastrales de 2013, y tenemos una coincidencia únicamente de 10 parcelas de uso bodeguero que hoy en día siguen activa, mientras que **13 parcelas bodegueras del año 1993 han desaparecido** a nivel de uso bodeguero aunque muchas de ellas manteniendo la tipología bodeguera.

Por otra parte en el trabajo de **José Manuel Aladro “La Construcción de la “Ciudad Bodega”. Arquitectura del Vino y Transformación Urbana en Jerez de la Frontera en el Siglo XIX”**, documento muy explícito de la realidad de las bodegas de todo el conjunto histórico, consigue sacar datos muy significativos respecto a lo que suponían las bodegas en intramuros en el año 1818. En el que en total contaba con **66 bodegas y desplegado por calles y barrios como se muestra en la siguiente tabla, mientras que en 2012 son 63.**

Contrasta con los datos catastrales y las verificaciones realizadas que resultan que hay **46 parcelas con tipología edificatoria bodeguera y de ellas 17 se encuentran activas con uso bodeguero**

Muy alarmante la desaparición del uso de Bodegas en Intramuros, una cuota significativa de su identidad que eliminará una base sólida y auténtica para cimentar y proyectar la componente turística, enológica y monumental que del futuro.

San Marcos (25 bodegas)	Salvador (9 bodegas)	San Juan (11 bodegas)	San Mateo (14 bodegas)	San Dionisio (5 bodegas)	San Lucas (2 bodegas)
Puerta Nueva (9)	Arroyo, Plaza (4)	Chancillería (2)	San Blas (3)	Lecheras (4)*	Peones, Plaza (1)
Cocheras, Plaza (4)	Ciegos (2)	Mirabal, Plaza (2)	Arco Merced (2)	San Cristóbal (1)	Rompechapines (1)
Carne, Plazuela (2)	Cruces (1)	Arco Santiago (1)	Basurto, Plaza (2)		
Clavo, Plaza (2)	Dc. Lillo, Plaza (1)	Carpintería Alta (1)	Alegrías (1)		
S. Marcos, Pza. (2)	Espíritu Santo (1)	Francos (1)	Campanilla (1)		
Francos (1)		Muro Cortegana (1)	Cubo, Plaza (1)		
Haurie (1)		Palma (1)	Justicia (1)		
San José (1)		San Juan (1)	Mercado, Plaza (1)		
Tomería (1)		Siete Revueltas (1)	San Ildefonso (1)		
Valderrama, Pz. (1)			Valderrama (1)		
Victoria, Plaza (1)					
Total en collaciones intramuros:					66
Distinción en la información catastral: Bg (Bodega), Bgas (Bodegas), Abque (Alambique)		Puerta Nueva (9): Bg (8), Bgas (1) Arroyo (4): Bg (2), Abque (1), Bg y Abque (1)		Chancillería (2): Mirabal (2): Arco de Santiago (1): Bg (1), Bgas (1) Bgas (2) Bgas (1)	

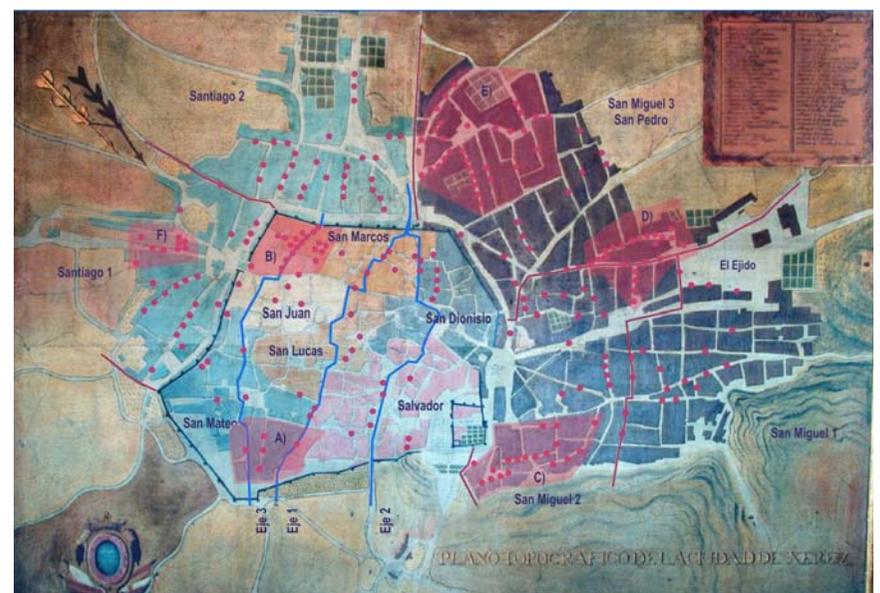
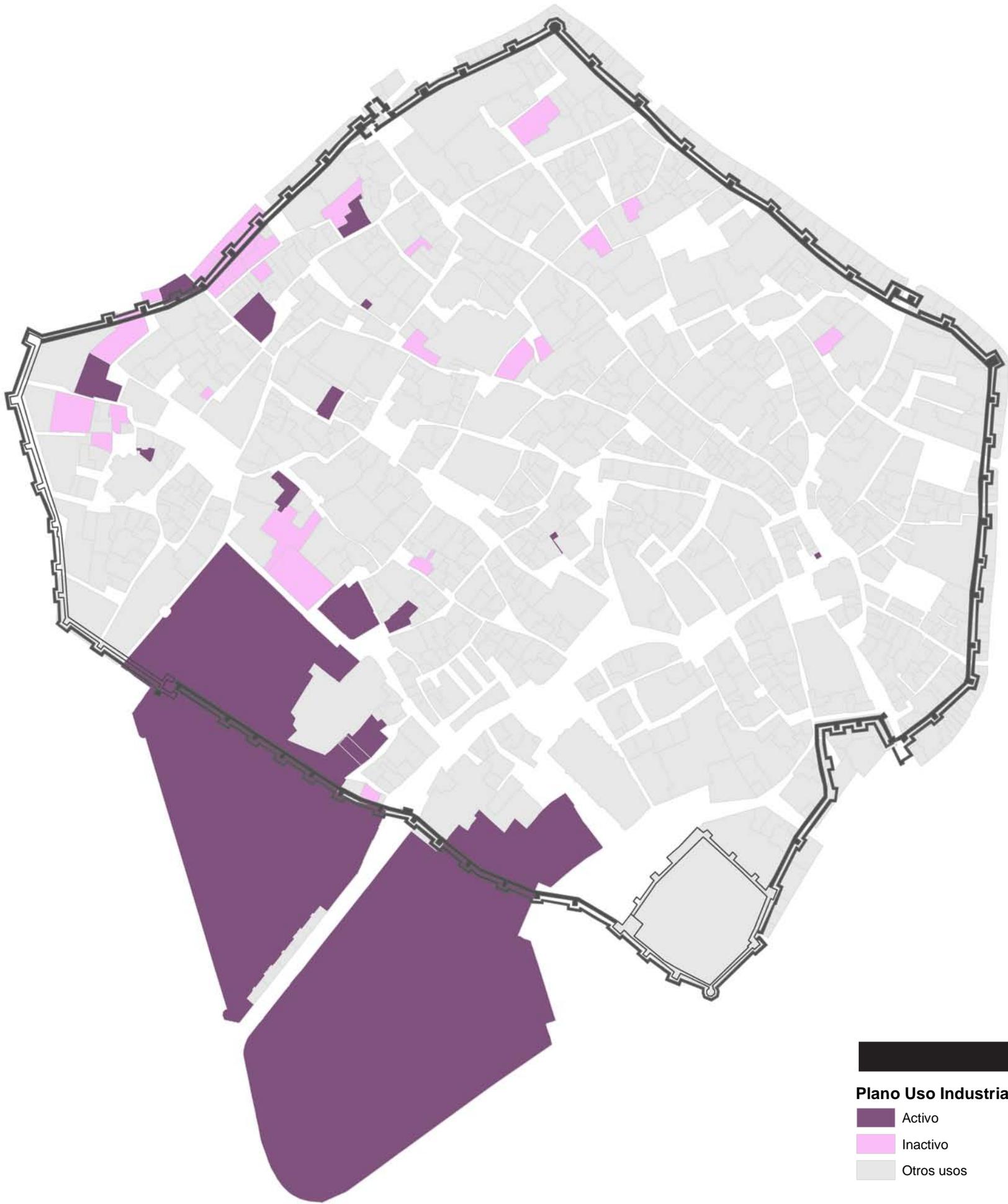


Tabla número de Bodegas por calles según padrón de edificios, 1818, en las comisarías-collaciones de intramuros.

Ubicación de los 244 registros del Padrón de edificios sobre el plano de Velázquez, 1825.

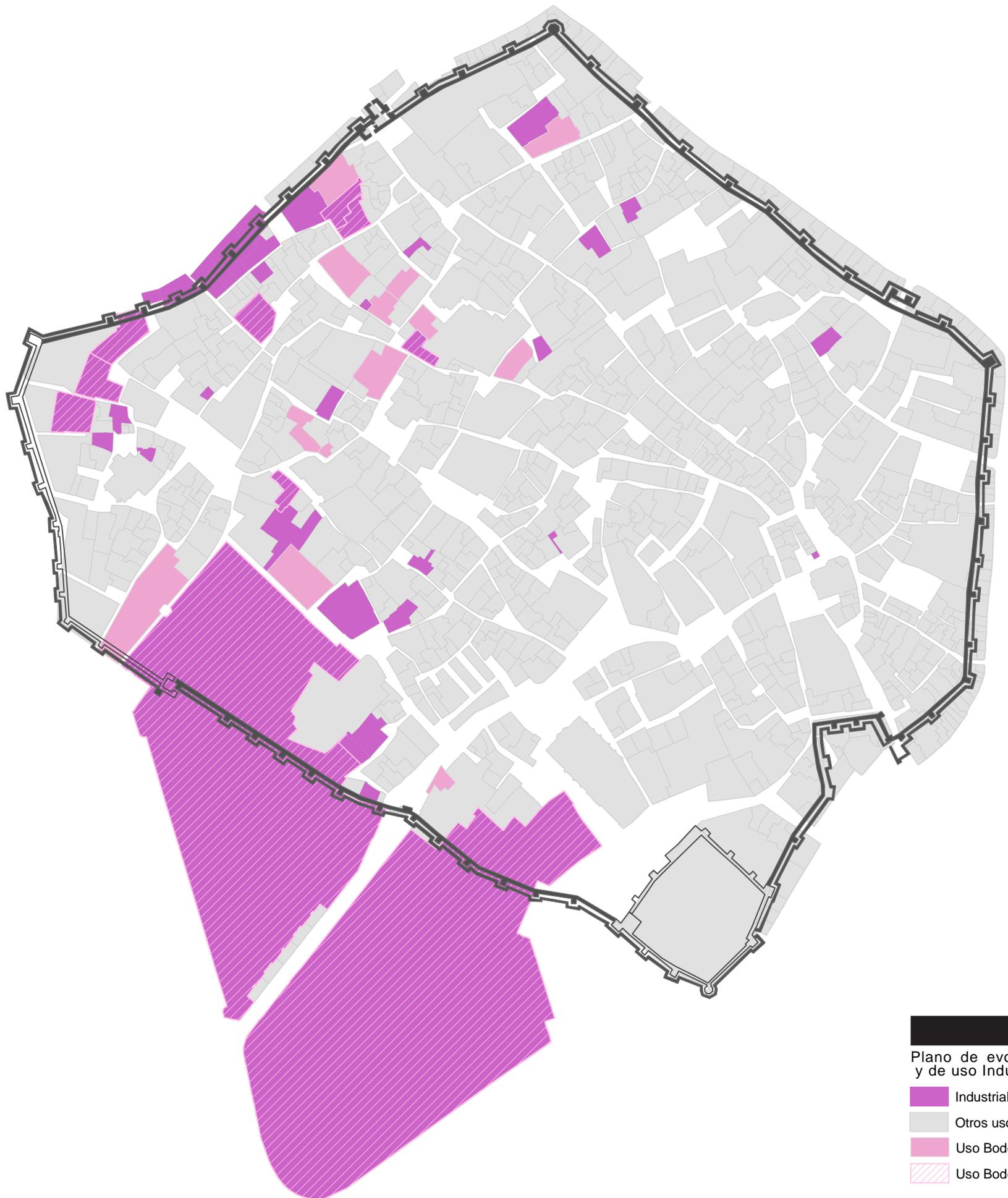
Tesis Doctoral de José Manuel Aladro Prieto denominada “ La Construcción de la “Ciudad Bodega”



PLANO 26

Plano Uso Industrial - Bodeguero

- Activo
- Inactivo
- Otros usos



PLANO 27

Plano de evolución tipológica
y de uso Industrial-Bodeguero

- Industrial - Bodeguero
- Otros usos
- Uso Bodeguero desaparecido
- Uso Bodeguero activo

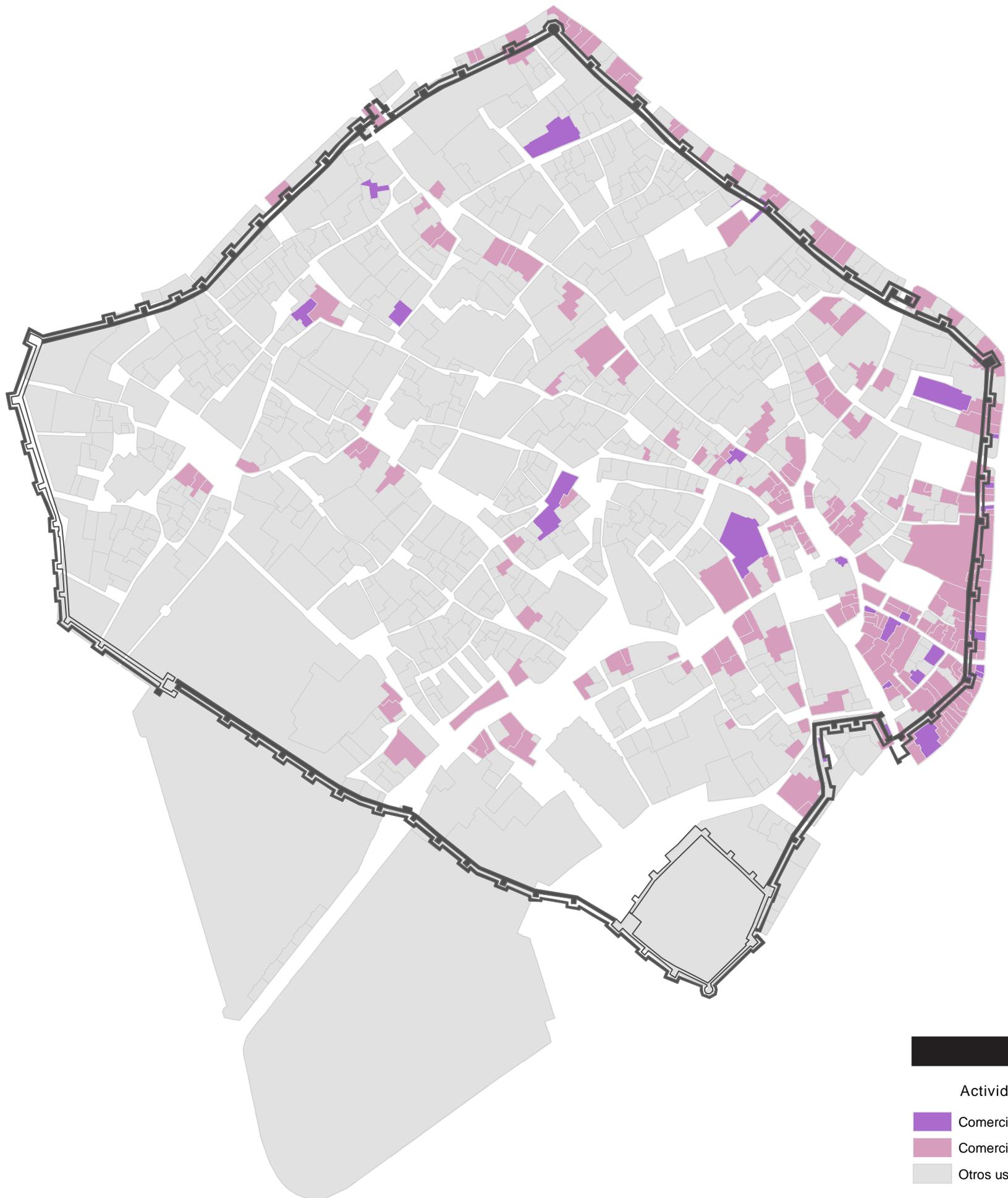
A black and white photograph of a dilapidated building, possibly a church or historical structure, showing significant structural damage and decay. The building features a prominent bell tower and a large arched window. In the foreground, a sign for 'JALE CONSTRUCCIONES' is visible, along with a central orange text box. The scene is framed by a thick orange border.

**Peligro
de
extinción**

JALE
CONSTRUCCIONES

www.jale.com

REHABILITACIÓN
EDIFICACIÓN
OBRA CIVIL



PLANO 28

Plano de
Actividades económicas

 Comercial

 Comercio y Vivienda

 Otros usos

Actividades económicas

Similar consideración haremos con el comercio. La posición de Jerez en el sistema de ciudades de la provincia de Cádiz, entre la Bahía y la Sierra, junto al apogeo de la agricultura y especialmente de la bodega con su impronta inglesa, vino a configurar un tejido comercial importante y cualificado y sobre todo acorde con sus tiempos.

Hoy esto ha cambiado radicalmente, la posición de la ciudad en el sistema de ciudades está referida a las condiciones de accesibilidad motorizadas y las grandes piezas comerciales han sobreocupado este privilegio.

El peso relativo de la agricultura y de la bodega en el modelo económico ha descendido notablemente, el comercio actual del Centro necesita encontrar su contemporaneidad.

El Centro Comercial Abierto es una iniciativa que viene a acotar el espacio y a concebir un proyecto de oferta y de gestión integrada.

La actividad comercial es un problema de Intramuros pero que comparte con otro ámbito territorial, al menos con el del CCA, un abordaje riguroso debe hacerse desde esta concepción territorial más amplia.

Una última consideración en las claves de Intramuros y de sus vecinos es que cuando se plantea el futuro comercial, dentro y fuera del CCA hay que pensar en el comercio de proximidad, ahora 5000 vecinos, en el futuro más de 10000 han de abastecerse en su entorno próximo de todas sus necesidades básicas, también la comercial.

Los datos actuales vienen a mostrar el carácter de Intramuros, una pieza central al servicio de la ciudad y que en la actualidad tiene desatendida sus servicios de proximidad, mermando bienestar a los vecinos del Intramuros y mermando atractivo a nuevos vecinos.

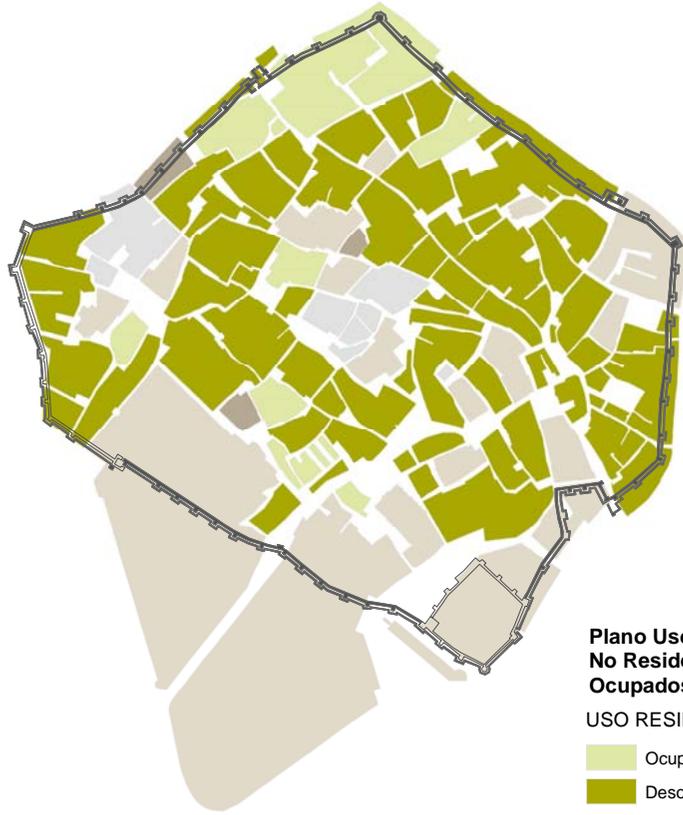


ROB
LARI
MUSKIE
ROB
TKI

¿CUÁNTOS TIPOS DE MANZANA?

Para no perdernos ante tanta información es conveniente estructurarla y clasificarla agrupadas en los conceptos que resultan relevantes a la hora de conocer de modo sintético, estos son los criterios para la caracterización de la manzana:

- **Tamaño**, expresa la dimensión de la manzana comparada con la media del ámbito, es un dato que incorporamos a los criterios como elemento que aporta significado y trascendencia, del conjunto de manzanas solo algunas tendrán un significado cuantitativo.
- **Usos y tipos**, la visión pormenorizada de la manzana con cada uno de los usos que se dan y agrupados en residenciales o no expresa de modo sintético el grado de mezcla de usos y su proximidad con el ideal medio.
- **Nivel y tipo de catálogos**, distingue las manzanas en función del grado de catalogo y especialmente la distinción entre los niveles unos y dos, de los tres y cuatro, ya que estos permiten un mayor grado de intervención.
- **Estado de la edificación**, las distintas variantes que se dan en el estado de la edificación y de las parcelas, agrupadas sintéticamente nos permite ver que parte de ella presenta un estado necesitado de regenerar o rehabilitar.
- **Grado de ocupación**, la desocupación es otro indicador que nos señala las oportunidades para actuar y el modo de proceder en función de las circunstancias.
- **Posición en relación a la estructura del ámbito y de la ciudad**, es un concepto subjetivo y de oportunidad, no obstante, el análisis de su posición en la estructura viaria, en el espacio libre, próximo a determinadas dotaciones, tanto en el ámbito intramuros como en la propia ciudad resultará determinantes para su caracterización.



Plano Usos Residenciales y No Residenciales. Ocupados y desocupados

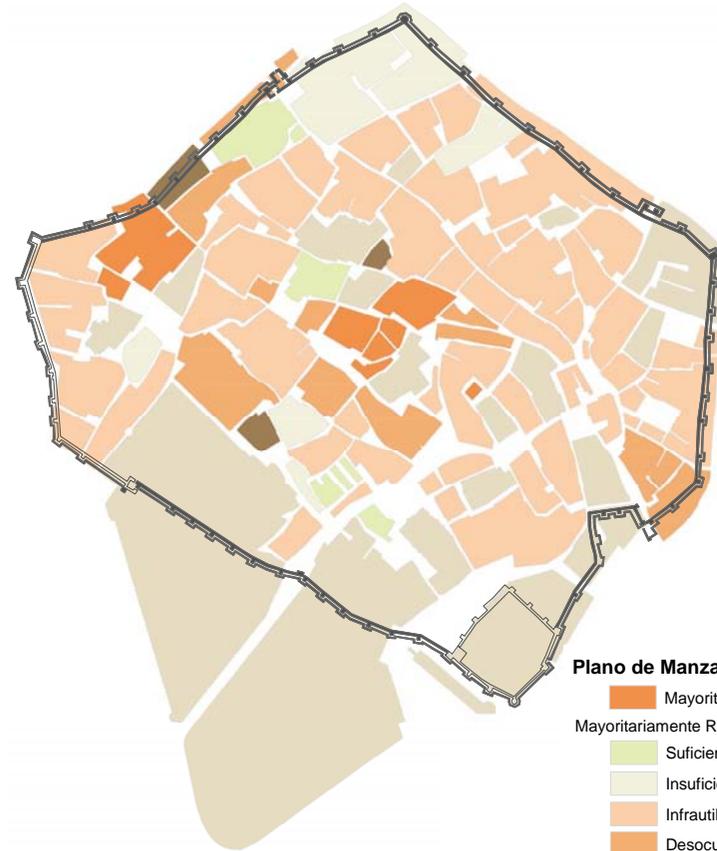
USO RESIDENCIAL

- Ocupados
- Desocupados e Infrautilizados

USO NO RESIDENCIAL

- Ocupados
- Desocupados

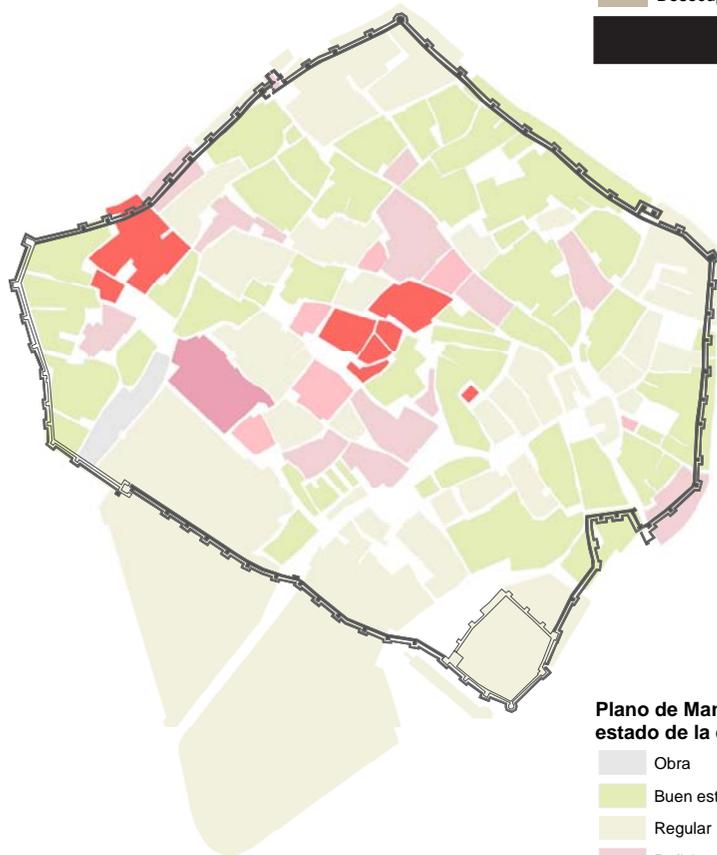
PLANO 19



Plano de Manzanas por ocupación

- Mayoritariamente Solar
- Mayoritariamente Residencial
- Suficiente
- Insuficiente
- Infrautilizado
- Desocupado
- Mayoritariamente No Residencial
- Activo
- Inactivo

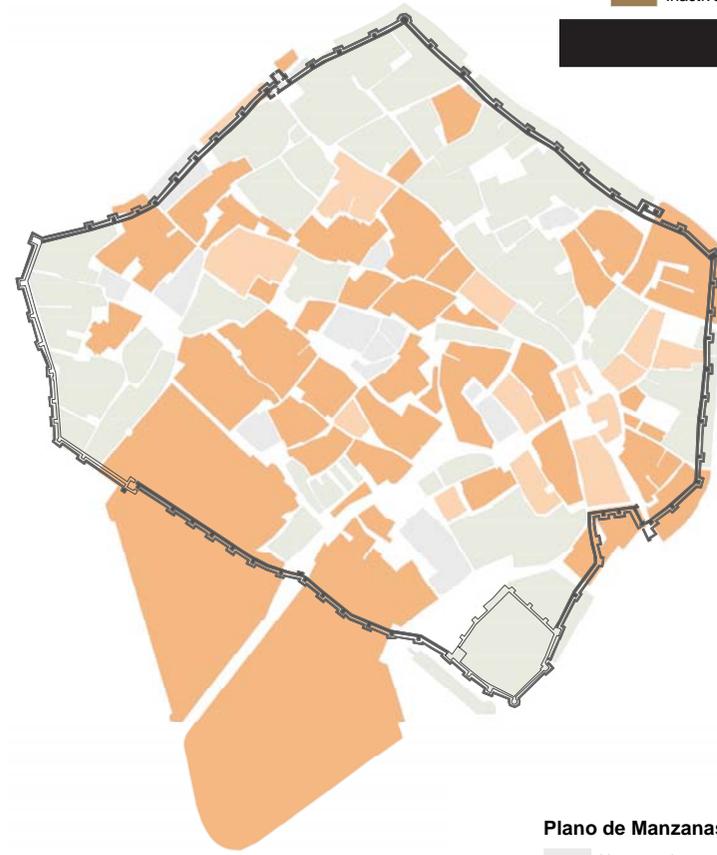
PLANO 08



Plano de Manzanas por estado de la edificación

- Obra
- Buen estado
- Regular
- Deficiente
- Muy deficiente
- Ruina
- Solar

PLANO 10



Plano de Manzanas por vulnerabilidad

- No procede
- No vulnerable
- Posible riesgo de vulnerabilidad
- Vulnerable

PLANO 09

Con estas agrupaciones podremos distinguir unas manzanas de otras en función de los datos que arrojen en cada uno de los conceptos que se señalan.

Un ámbito con un equilibrio evidente entre los tres grupos de usos que venimos tratando, los agrupados por los residenciales, el conjunto diverso y heterogéneo de los no residenciales y los dotacionales. El equilibrio óptimo sería el que nos aproxima a una ciudad viva, diversa, compleja, equipotencial.

En el ámbito Intramuros los resultados arrojan unos datos medios estadísticos, referidos a soporte de suelo, del 61,10% para el residencial, del 38,90% para el no residencial y del 32,54% para el dotacional. Unos resultados, en apariencia, equilibrados.

Algunas consideraciones que se hace a estos resultados y que son importantes a la hora de definir propuestas es que la significativa cuota del No Residencial se debe a la fuerte presencia de conjunto bodeguero y a que es una actividad altamente consumidora de suelo, en cuanto al comercio se encuentra muy localizado en las manzanas de Intramuros que colindan con calle Larga, Porvera, y sobre las cifras del dotacional expresan una realidad distorsionada por mostrar una presencia casi en exclusiva de los equipamientos de nivel ciudad y la notable ausencia del equipamiento de proximidad y de barrio.

La manzana prototipo, será aquella que con una coincidencia de un más menos 10% en el equilibrio de usos pretendidos para cualquiera de los tamaños de manzanas y que cuenta con un nivel razonable de buen estado y grado de la ocupación.

Para tipificar otros tipos consideramos que el desequilibrio de los usos en cada una de ellas se produce en algunas de las tres agrupaciones de usos que venimos tratando, en este sentido, nos podremos encontrar con manzanas donde el uso dominante es el residencial, el no residencial o el dotacional.

Es imprescindible incorporar a la visión que obtenemos del párrafo anterior otras capas que, como la del catalogo con grados 3 o 4, el estado de la edificación y los niveles y grado de desocupación, presenta cada una de las manzanas y sobre todo localizando en ella cada una de las incidencias observadas.

Esto nos permitirá tener una visión concluyente y sintética de la manzana y especialmente en las claves que estamos queriendo obtener: donde se localiza las mejores condiciones de disponibilidad de cada una de las manzanas. **Disponibilidad para intervenir, regenerar, rehabilitar, incorporar nuevos usos, consolidar existentes, ocupar los espacios desocupados y mejorar el nivel general de la edificación.**

“El patrimonio material e inmaterial es fuente de cohesión social, factor de diversidad y motor de la creatividad, la innovación y la regeneración urbana: tenemos que aprovechar mejor ese potencial.”

**Irina Bokova
DG de la UNESCO, Foro Urbano Mundial (Nápoles, 2012)**



Paisaje Urbano

El paisaje histórico urbano trasciende la idea del edificio para considerar el lugar con todos sus atributos, el perfil de la ciudad, los ejes visuales, las líneas y tipos de edificios, los espacios abiertos, la topografía, la vegetación y todas las infraestructuras, incluso las de menor tamaño...como espacio habitado.

Con la definición que realiza la Conferencia General de la UNESCO en su **“Recomendación sobre el paisaje urbano histórico”** se inicia la búsqueda, entre otros, de las siguientes intenciones:

- Desarrollar un nuevo instrumento patrimonial integrado, en el marco del desarrollo sostenible y la calidad de vida.
- Reflexionar sobre la relación entre arquitectura contemporánea y ciudad histórica.
- Reflexionar también sobre los actuales sistemas de protección.
- Estudiar la funcionalidad y usos, comercio, turismo y actividades en general, cuya buena gestión influye decisivamente en el mantenimiento de las cualidades del paisaje urbano.
- Considerar la escena urbana: color, texturas, fachadas, pavimentos, mobiliario urbano, rotulación, señalización e iluminación, entre otras cuestiones.
- Atender la significación de los Bienes Culturales y la presencia de los nuevos patrimonios ó patrimonios emergentes (inmaterial, contemporáneo, industrial...) sin menos cabo de los patrimonios consolidados.

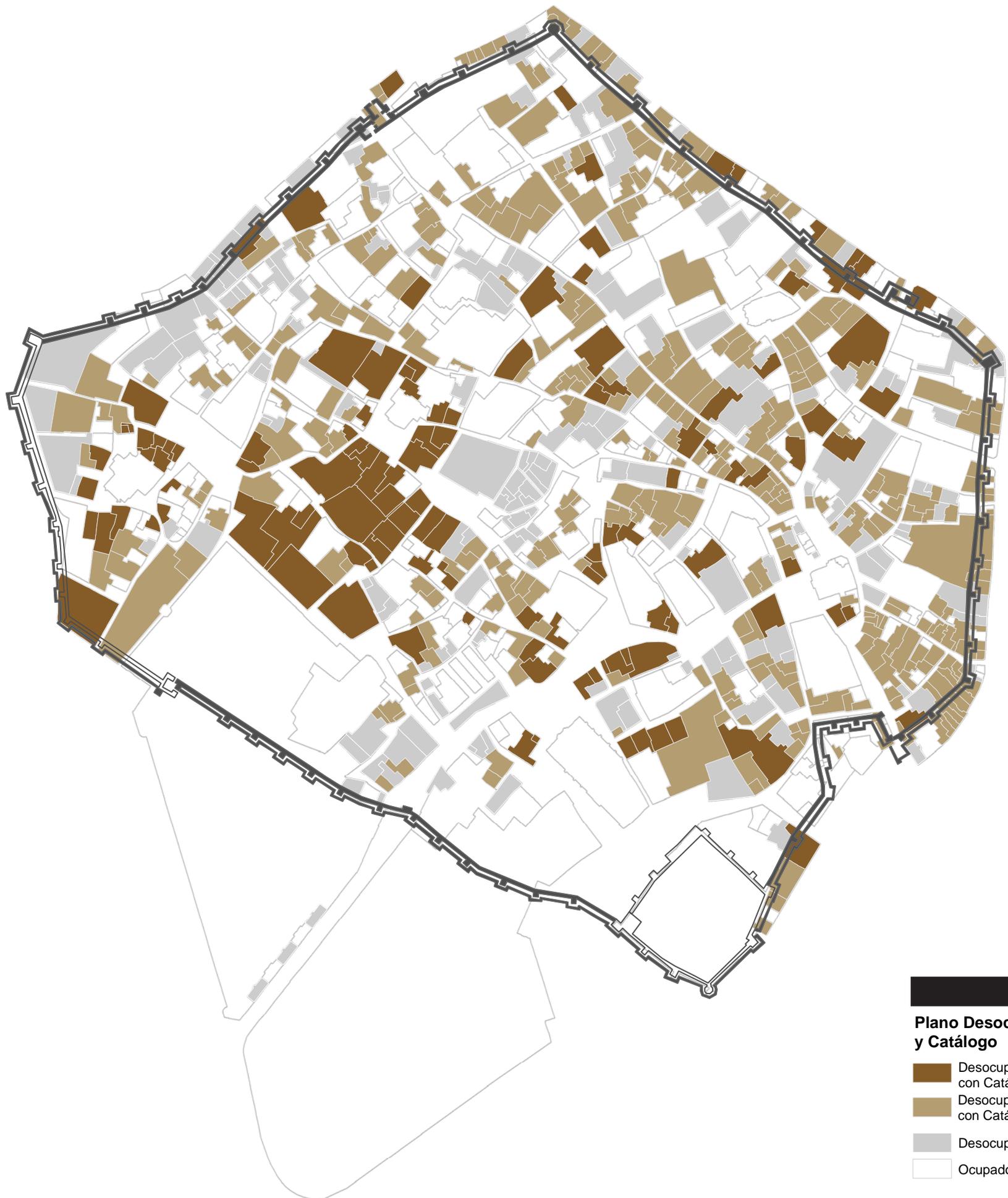
De algún modo pretende dar respuesta a los nuevas dificultades que afronta la conservación de los conjuntos históricos y representa un avance teórico en la definición, conservación y gestión de los conjuntos urbanos con valor patrimonial, capaz de integrar las diversas escalas e incorporando a la conservación del patrimonio urbano el paradigma de la sostenibilidad en todas sus vertientes, ambiental, económica y social.

De estos debates no debemos de olvidar una cuestión básica, **la preservación de los conjuntos urbanos históricos solo son posibles con la suficiente vitalidad urbana**, especialmente consiguiendo la densidad optima de vecinos, como p.e. en Intramuros.

La UNESCO promueve un planteamiento holístico de la gestión de los paisajes urbanos históricos, que integra los objetivos de la conservación del patrimonio urbano. Este método contempla el patrimonio urbano como un activo social, cultural y económico en el desarrollo de las ciudades.

El planteamiento del paisaje urbano histórico percibe e interpreta la ciudad como un continuo espacial y temporal, en el que, hoy como ayer, van dejando su huella incontables grupos de población.

Hacemos estas reflexiones previas para enmarcar los criterios y las prácticas de referencia relativa a los conjuntos históricos en el contexto internacional y con ello tener otra lectura útil a las finalidades de este diagnóstico.



PLANO 29

Plano Desocupación y Catálogo

- Desocupado e infrautilizado con Catálogo Alto
- Desocupado e infrautilizado con Catálogo Bajo
- Desocupados sin catálogo
- Ocupados

Catálogo

El catálogo de Intramuros se aborda con profundidad y con los criterios del momento en la redacción del PEPRICH, con posterioridad y en los sucesivos documentos de planeamiento se ha revisado el catálogo con aquella base.

Un catálogo que con la información que se ha dispuesto podemos sintetizar del siguiente modo:

• Parcelas catalogados BIC e IE	14
• Parcelas catalogados entorno BIC	67
• Parcelas catalogados solo IE	8
• Parcelas catalogados IG	96
• Parcelas catalogados CA	423
• Parcelas catalogados CC	46

Es decir el número de parcelas catalogadas es de 663 que representa el 69,50% del total de las parcelas del conjunto.

De ellas y **agrupando las de mayor valor patrimonial, es decir las BIC+IE, Entorno BIC, IE e IG**, estas suponen el 20,33% del total del conjunto y el 29,26% de las catalogadas

Haciendo otros análisis más precisos, como por ejemplo **relacionando el catalogo con la desocupación, nos encontramos que hay 121 parcelas desocupadas con mayor valor de catalogación, lo que supone un 17,95%**, y 357 de las de menor catalogación que supone el 52,97% catalogadas. En total podemos decir que del **desocupado un 70,92% está catalogado.**

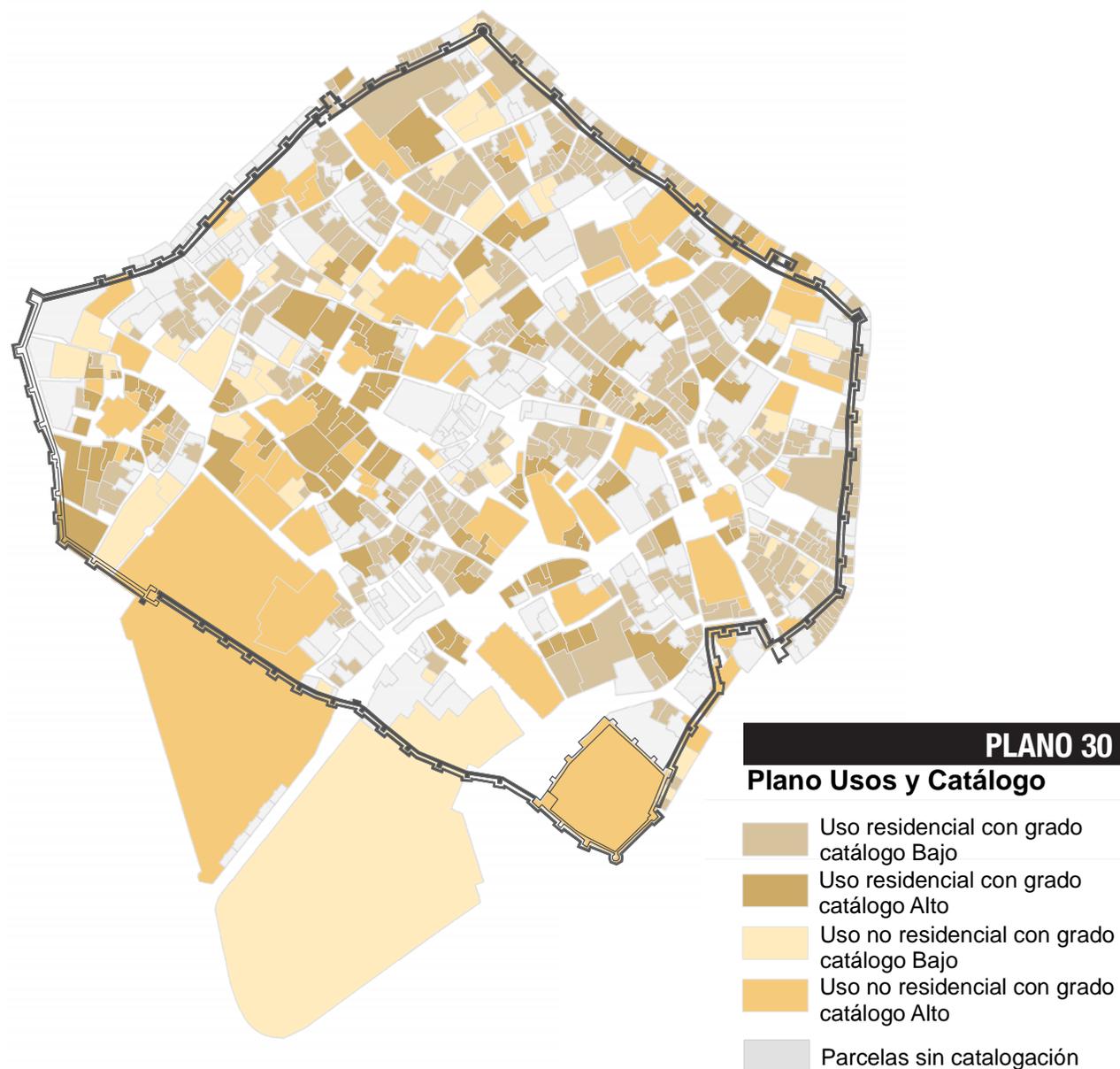
De igual modo planteamos analizar el estado de la edificación y el catalogo, resultando que hay **75 parcelas catalogadas con mayor valor de catalogación como solares, ruinas, muy deficientes o deficientes que supone un 38,65% de las parcelas con mayor valor de catalogación.**

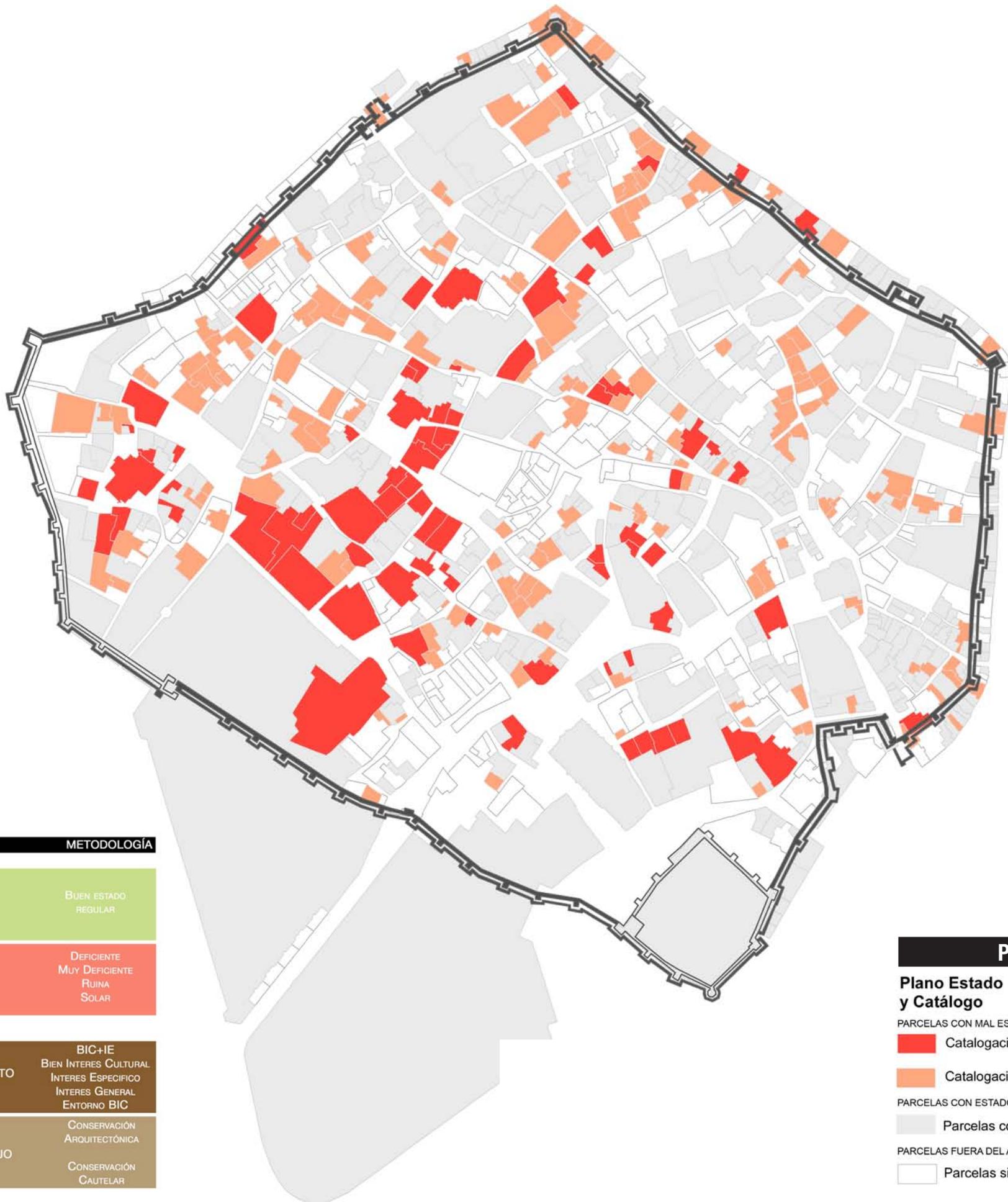
METODOLOGÍA	
ESTADO	
ACEPTABLE	BUEN ESTADO REGULAR
MAL ESTADO	DEFICIENTE MUY DEFICIENTE RUINA SOLAR
CATÁLOGO	
CATÁLOGO ALTO	BIC+IE BIEN INTERES CULTURAL INTERES ESPECIFICO INTERES GENERAL ENTORNO BIC
CATÁLOGO BAJO	CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA CONSERVACIÓN CAUTELAR
INTERVENCIÓN	
INTERVENIDO	REHABILITACIÓN NUEVA PLANTA
NO INTERVENIDO	

Y de las agrupadas con menor grado de protección la cifra alcanza a 177 que supone un 37,73% de las parcelas con menor grado de protección.

En su conjunto el catalogo está afectado por un 38% de aquellas fincas o que no existen o que presentan un alto grado de deterioro.

Respecto a la combinación entre uso y catálogo hay que nombrar la **diferencia de catalogación alta y baja respecto a los usos agrupados en residencial y no residencial**. En uso residencial es destacable nombrar que la mayoría es catalogación baja, siendo un 61,24% de las parcelas catalogadas denominadas como parcelas residenciales con bajo grado de catalogación, alojándose ahí todo el tejido residencial, por lo que la catalogación alta sobre todo se manifiesta en el no residencial con un 10,86% de las parcelas catalogadas.





METODOLOGÍA	
ESTADO	
ACEPTABLE	BUEN ESTADO REGULAR
MAL ESTADO	DEFICIENTE MUY DEFICIENTE RUINA SOLAR
CATÁLOGO	
CATÁLOGO ALTO	BIC+IE BIEN INTERES CULTURAL INTERES ESPECIFICO INTERES GENERAL ENTORNO BIC
CATÁLOGO BAJO	CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA CONSERVACIÓN CAUTELAR

PLANO 31

Plano Estado y Catálogo

PARCELAS CON MAL ESTADO

- Catalogación grado Alto
- Catalogación grado Bajo

PARCELAS CON ESTADO ACEPTABLE

- Parcelas con Catálogo

PARCELAS FUERA DEL ANÁLISIS

- Parcelas sin Catálogo



Topografía

Muchos emplazamientos y configuración de ciudades históricas está directamente relacionada con la topografía y con su sutileza. En Jerez esa aparente planicie no es real, sus ejes visuales y los desniveles tan pronunciados configuran señas de identidad, y se convierte en un elemento esencial para iniciar el estudio del paisaje urbano.

En el análisis de la “topografía” hemos analizado el movimiento del suelo y analizado sus ondulaciones y las consecuencias sobre la percepción volumétrica y determinante que tiene en el paisaje urbano. De igual modo la edificación y sus alturas son determinantes.

La altura media está comprendida entre II y III plantas, unas alturas típicas y lógicas en un centro histórico, más aún en un ámbito Intramuros. No obstante no es una constante hay edificios de una planta y también los hay de cuatro y hasta de ocho dependiendo de la sensibilidad y del momento de su construcción. Por otra parte también hay que considerar que todas las plantas no tienen las mismas alturas, en general las construcciones de nueva planta tienen los habituales tres metros aproximadamente de suelo a techo, otros edificios más antiguos pueden llegar a alcanzar hasta los cuatro con cincuenta metros, o incluso más.

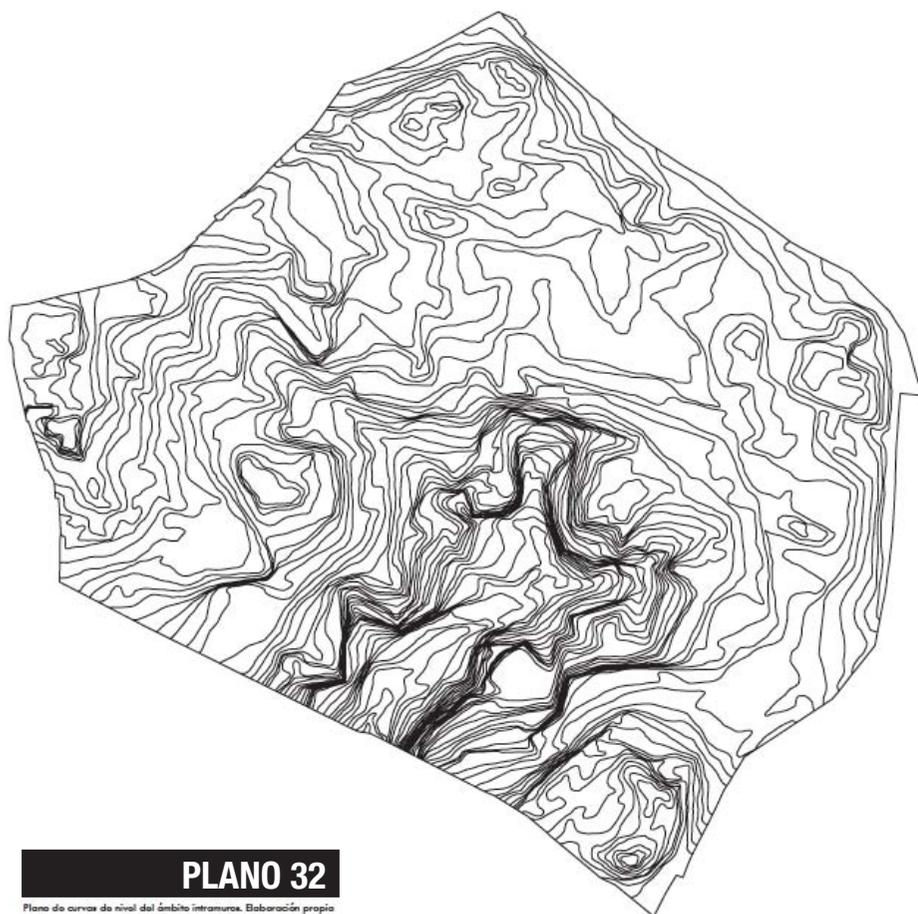
Los edificios de mayor altura corresponde a edificios de nueva planta y con una antigüedad entorno a los setenta años, con intención o no, muchos de estos edificios se ubican en la zona Sureste, coincidiendo con las cotas más bajas debido al arroyo que discurría por el lugar.

Afortunadamente son pocos los edificios disonantes que irrumpen en el skyline y el paisaje urbano, entre ellos destaca el Centro de Salud que se encuentra entre la plaza de San Dionisio y la Plaza del Arroyo, visible desde muchos puntos de la ciudad y que interrumpe de modo abrupto el juego de volúmenes que configura el caserío tradicional, las casas palacios y las bodegas. Otros edificios semejantes con alturas impropias se encuentran en el arroyo en el entorno de la Catedral e incluso enfrente de ella, el bloque de Domecq.

Otros elementos que destacan por su altura que tienen un carácter histórico y contrarios a los anteriores son las iglesias.

El estudio de las alturas de la edificación complementado con la topografía, son muy útiles porque su conjunto es esencial en la configuración del paisaje urbano, de las cuencas visuales, convirtiéndose por tanto en elementos claves a la hora de establecer las estrategias de intervención estética y formal.

Estas menciones, al catalogo, a la topografía, a las alturas de la edificación forman parte de un análisis más completo y complejo.



PLANO 32

Plano de curvas de nivel del ámbito intramuros. Elaboración propia

05

ESPACIO PÚBLICO Y MOVILIDAD

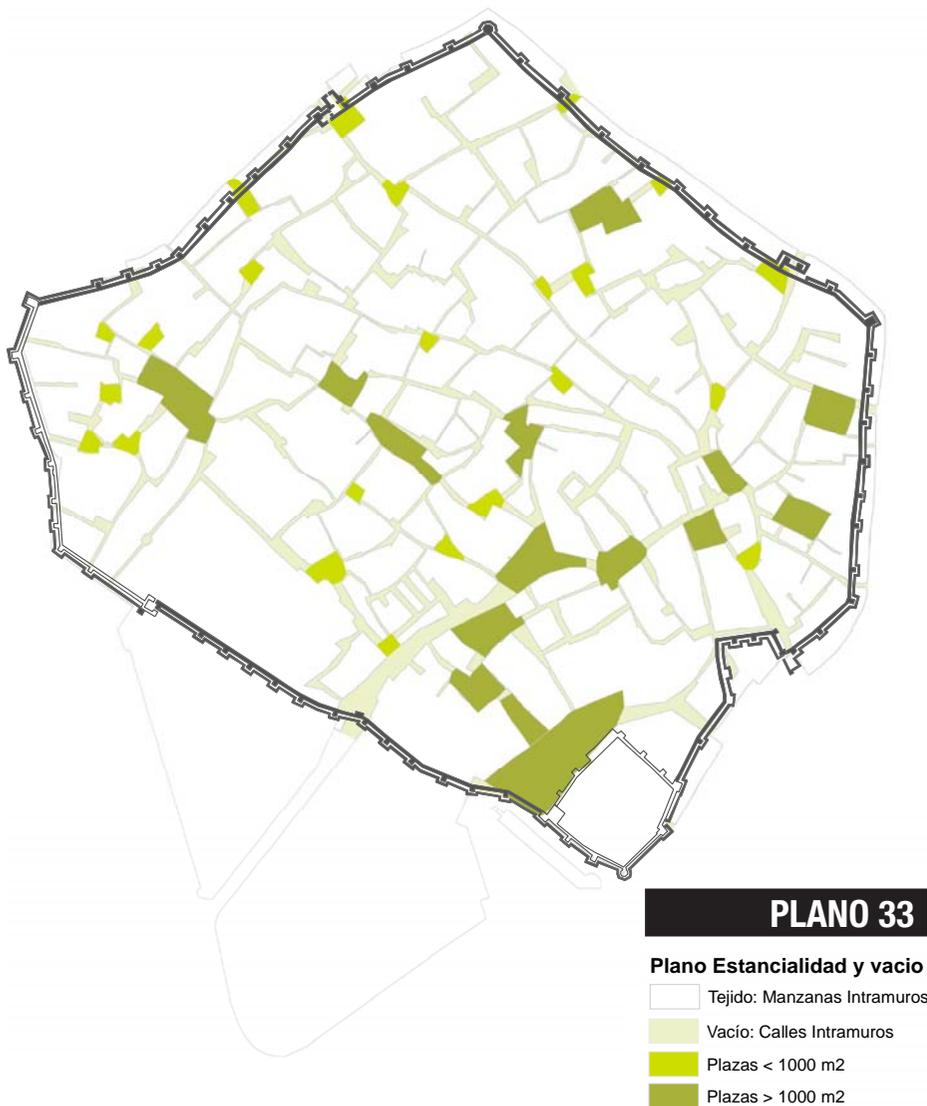


DIAGNÓSTICO INTRAMUROS



“Jerez ciudad queda ajena a los grandes tráficos nacionales que bordean la ciudad, quedando en una especie de bolsa, sin las perturbaciones que esto le acarrearía. El foco origen del vacío interno lo constituye el recinto murado, dentro del cual las relaciones viarias y de circulación son tan de otra escala que se escinde de la trama que podríamos llamar fundamental o estructurante”

Extracto del Sistema Viario del documento
Área de Rehabilitación Concertada (ARC) – Entorno de San Mateo Santiago, 2003.



Espacio Público

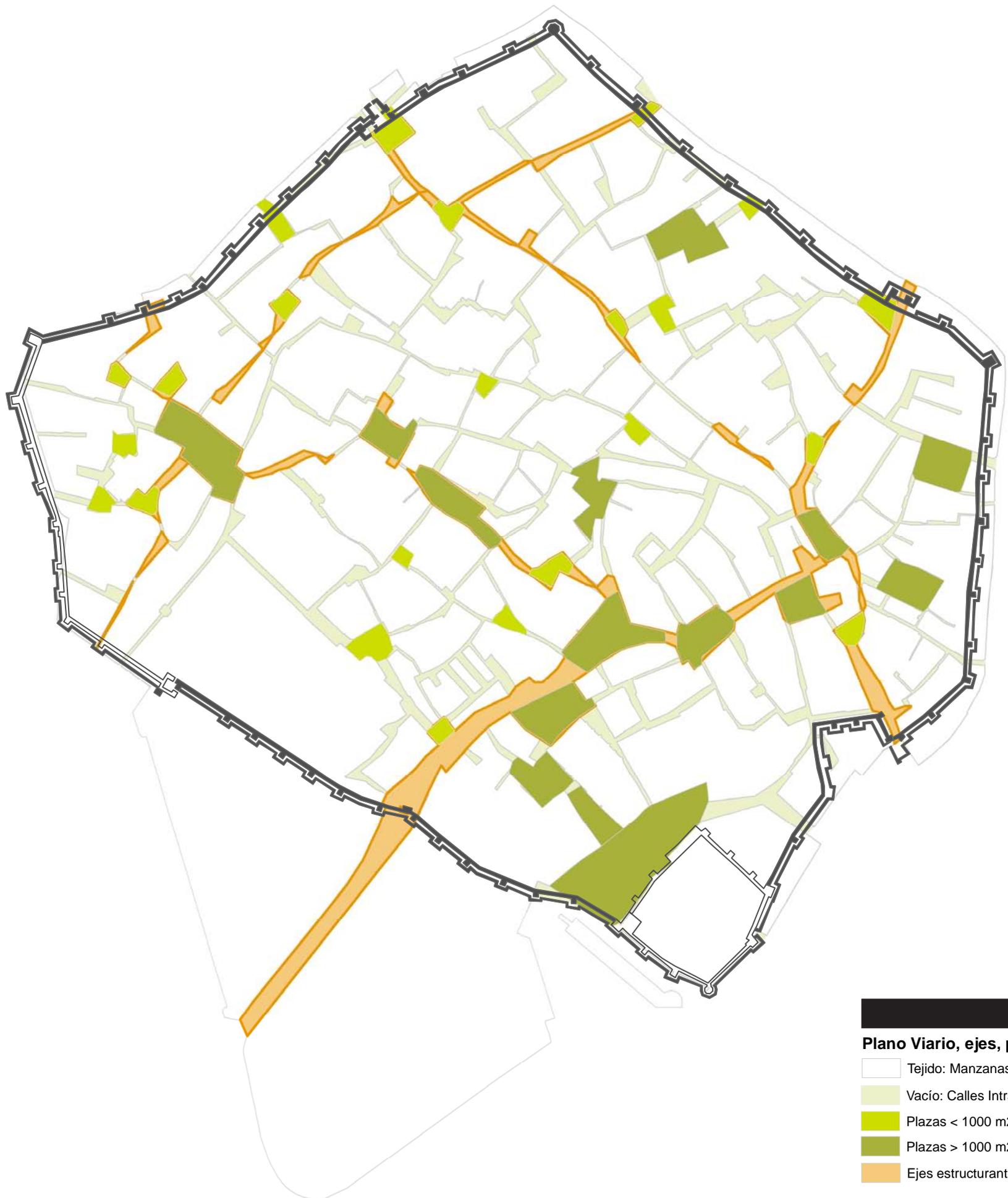
El lleno y el vacío representan en urbanismo por una parte los usos, el tejido, y por otra el espacio público, viarios, plazas y jardines públicos. La relación entre uno y otro es indisoluble, **no puede haber lleno al que no se pueda llegar desde el vacío.**

Resulta común considerar el estudio del vacío como el estudio del espacio público, sin considerar los equipamientos. La cantidad y disposición de este vacío resultara determinante en el modelo de ciudad y en sus funcionalidades.

El concepto de vacío no debe considerarse como el espacio en negativo de las viviendas y otros usos, más bien al contrario debe entenderse como **el espacio en positivo que alberga un conjunto de funciones y con un marcado carácter simbólico y que representa el punto de equilibrio de la ciudad**, el lugar donde se igualan los ciudadanos, el espacio de la democracia.

El Intramuros de Jerez, con una superficie bruta de 53,54 Has y neta de 42,57 Has representa, en términos porcentuales, que el **vacío es el 20,49%** del lleno con una superficie de 109718,57 m².

De esta superficie, un 6,63% del total de la misma lo ocupan **14 plazas con una superficie mayor de 1000 m²**, esto es con unas dimensiones suficientes para generar condiciones de estancialidad apropiadas. Esta situación **representa el 32,36% del total del vacío.**



PLANO 34

Plano Viario, ejes, placitas y plazas

- Tejido: Manzanas Intramuros
- Vacío: Calles Intramuros
- Plazas < 1000 m2
- Plazas > 1000 m2
- Ejes estructurantes Intramuros

El resto del espacio público se distribuye entre plazas menores de 1000 m². El vacío sin las plazas llega a suponer un escaso 11,75% del total suelo del ámbito Intramuros, en el que se reconocen cuatro ejes principales que supone el 7,88% del ámbito Intramuros..

En Intramuros, la configuración de este espacio es irregular respondiendo a la trama de origen musulmán aunque bastante alterada por el transcurso del tiempo. Aun a pesar de su historia y de su encanto, funciones tan básicas como caminar o pasear son difíciles y pocas atractivas ante el estado de abandono y desolación, la merma de la calidad del paisaje urbano, el estrechamiento de aceras, el incremento de artefactos, mobiliario urbano y contenedores, la falta de higiene y la percepción de inseguridad que han convertido el espacio de los peatones en un espacio residual, marginal, sin el menor atractivo para pasear o moverse.

Pasear por tu ciudad es un hábito que desgraciadamente en Jerez no existe y menos aún en Intramuros, incluso los espacios estanciales, los idóneas para cumplir esta función no la cumplen, síntomas que representan la ausencia de vitalidad urbana.



Foto: Plaza del Progreso, espacios no estanciales

Por otra parte, el viario de Intramuros no forma parte del viario estructurante de la ciudad. La desconexión con viarios estructurantes, que también se percibe en la forma del trazado viario, produce efectos bien distintos ya nos encontremos dentro o fuera del ámbito.

La muralla actúa como elemento físico y psicológico impenetrable y que con el tiempo ha configurado un tejido urbano en estas claves y su viario tiene un trazado, secciones irregulares, atendiendo a la lógica de aquellos momentos históricos, nada que ver con los criterios de la estructura viaria ortodoxa y exterior, tan solo podremos hablar de las débiles continuidades y conexiones que se produce por las antiguas puertas.

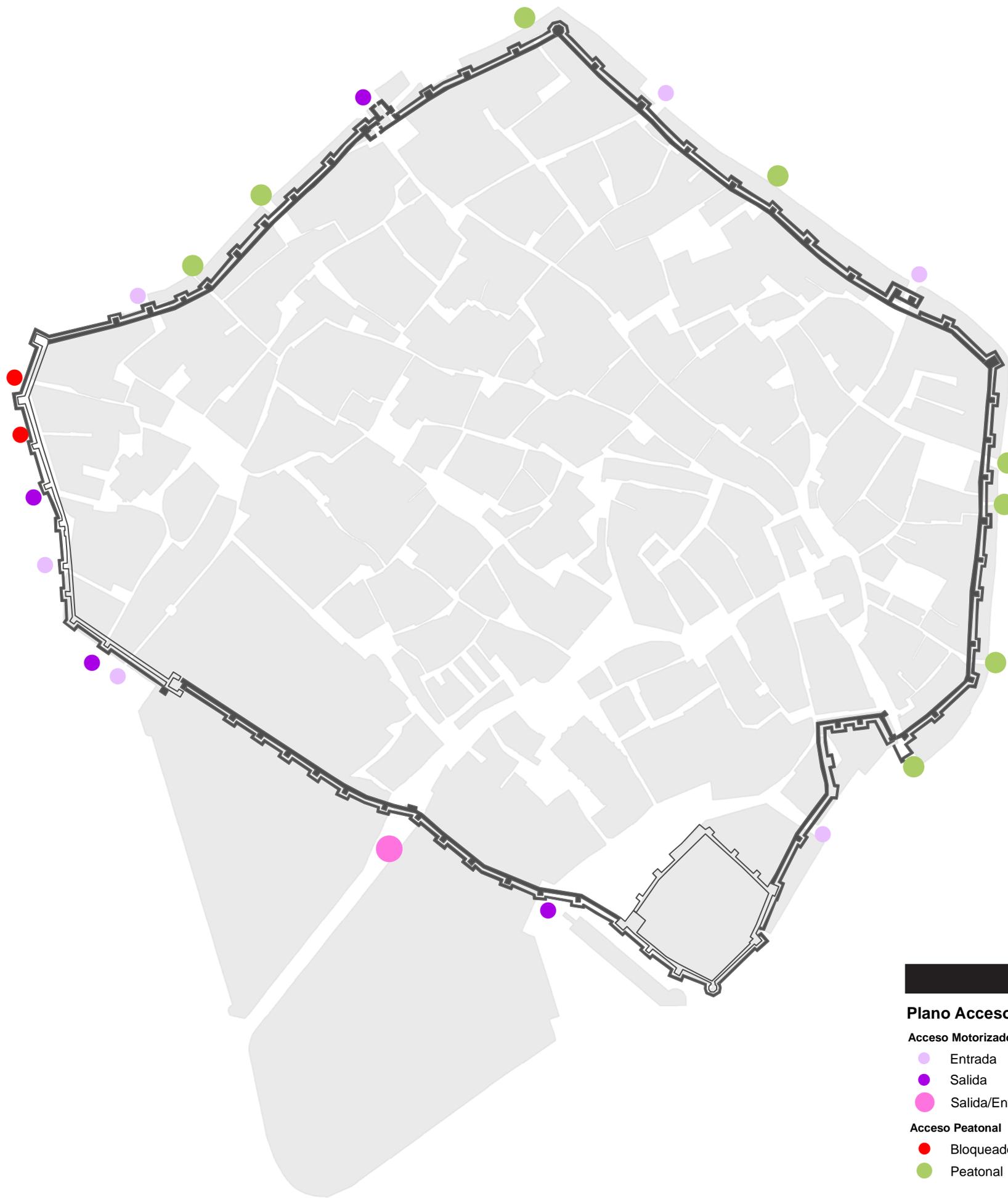
El recinto de Intramuros lo delimita una muralla que configura una forma geométrica irregular y que cuenta con una longitud del perímetro de 3018,28 metros, en el que solo existe un acceso con entrada y salida motorizada, aunque no simultanea debido al insuficiente ancho de la calzada.



Foto. Puerta del Arroyo única entrada y salida motorizada

Hay 10 accesos más, en uno solo de los sentidos, 6 de entrada y 4 de salida.

También existen 10 accesos peatonales, dos de ellos cerrados y tres con una configuración primitiva de pasaje.



PLANO 35

Plano Accesos Intramuros

- Acceso Motorizado**
 - Entrada
 - Salida
 - Salida/Entrada
- Acceso Peatonal**
 - Bloqueado
 - Peatonal

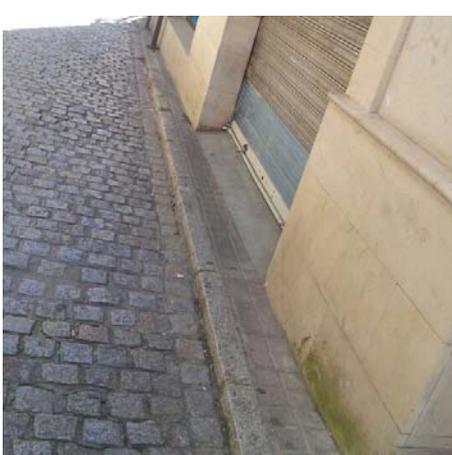
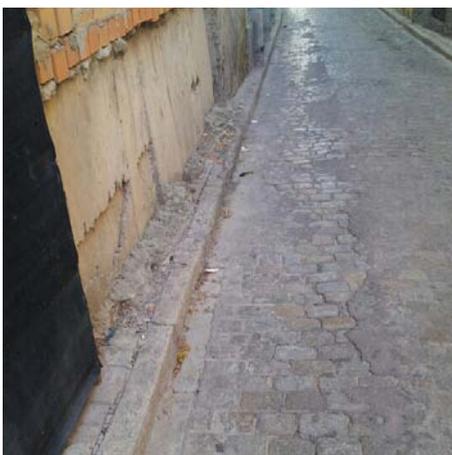


Foto: Acceso en calle Larga.

Como indicamos anteriormente existen cuatro ejes principales, itinerarios que conectaban los antiguos accesos de la ciudad histórica.

El de la calle Francos, desde el barrio de Santiago hasta la Plaza del Arenal. Este eje se conoce históricamente como el eje comercial, atributo que actualmente carece de sentido, ya que se encuentra en un progresivo abandono de su identidad. Es el único eje peatonalizado, en gran parte, y es un recorrido usual por su conexión directa hacia ámbitos de actividad en la zona este del ámbito.

El de Chancillería a Puerta de Rota, es un eje de una continuidad no perceptible y que recorre zonas degradadas. Este eje va desde la calle Porvera hasta la plaza del Mercado, estando contenido en la sección censal 01, se caracteriza por ser el paso de una zona sin ninguna actividad, y con un estado de marginalidad y abandono alto. De la plaza del Mercado hasta Puerta de Rota, es un eje que se difumina en el entorno.



El tercer eje, desde la calle Muro hasta el Arroyo, es acceso principal a la zona de Catedral y un cruce directo de la zona Oeste a Este. Cruza las secciones 01, 05 y 04, siendo perceptible el paso por los distintos niveles de degradación en el que se encuentra ámbitos concretos de estas mismas secciones.

Como último eje, desde Puerta Sevilla, actualmente la Alameda Cristina, hasta la salida por la Puerta del Arroyo. Este eje es límite de la sección censal 04, por lo que se alimenta de la influencia positiva del entorno inmediato con mayor intensidad urbana, de igual modo se ve afectado negativamente por el efecto contrario procedente de la sección 05.

Recorridos con secciones apropiadas para la escala del hombre. Los ejes o semiejes que hemos citado se vertebran como “vías de penetración” que normalmente no atraviesan el recinto sino que tienden a “sacar” de él al vehículo que los utiliza.

La caracterización de este espacio, podemos considerarlo en general insuficiente por no presentar las cotas deseables de imagen y de funcionalidad. La diversidad de diseños, la fragmentación de los espacios y la escasa funcionalidad que presenta una parte importante del viario, tanto para el paseo como para la bicicleta, y por supuesto el carácter preponderante del vehículo (las aceras que son bordillos) dan como resultado un conjunto difícil de usar para cualquiera de los medios mencionados. Es necesario aplicar criterios en las preferencias, en los tratamientos.

El resto de las calles constituyen un entramado en el que el vehículo “llega”, cuando puede a su destino: residencia, comercio, taller, etc.... en unas condiciones de preferencia desproporcionada y apabullante.

En cuanto a las plazas, un espacio destacable y fundamental, pero heterodoxo dentro de la trama urbana, es la Alameda Vieja que, junto con el propio espacio interior del Alcázar, constituye el único ámbito que pueden realmente considerarse como Parque, un parque equipado con las edificaciones históricas existentes y por su uso dotacional.

En el siglo pasado, cuando la desamortización de iglesias y conventos, permitió una reutilización de algunas de aquellas huellas de los edificios anteriores. Convirtieron sus huertas y solares en espacios públicos como los casos de la Plaza del Banco provenientes del Convento de San Cristóbal, en el siglo XIX, y otros como los de Belén o Progreso.

Otros espacios públicos abiertos y emblemáticos son el de la Plaza del Mercado o de La Asunción, espacios con capacidad para soportar aglomeraciones y estancias para la espera, el descanso y la convivencia. Espacios reciclados como los provenientes de la antigua mezquita, actual San Dionisio y su entorno que han evolucionado generando un espacio múltiple, Plaza de la Asunción, frente a la puerta de la Iglesia, al sur de la misma; el de la Plaza de Plateros, al pie de la Torre de la Vela o Atalaya, hoy Torre de San Dionisio; y el de la Plaza de la Yerba, más retirada al oeste, que supone el punto de enlace con el eje que conduce a la puerta de la muralla, la de la Puerta Real.

La plaza del Mercado, su génesis es similar a la de las Plazas de la Asunción, Plateros y Yerba, en las cercanías a una mezquita, cuyo lugar ocupó posteriormente la Iglesia de San Mateo y cercana a una de las puertas de la muralla como la de Rota.

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

La amplitud de su espacio, su ligera inclinación que realza el dominio del Palacio y su relación visual con el volumen de la Iglesia de San Mateo, así como su conexión con las muy próximas Plaza de San Lucas, con la iglesia parroquial de su nombre; Plaza de Benavente, donde se alzan la Casadel Marqués de Campo Real y la de los Dávila, y con la Casa Domecq de la Riva y las bodegas de Domecq, que la conectan con la Puerta de Rota a través de la calle San Blas, hace de éste uno de los espacios más bellos y sugerentes de la ciudad.

La plaza del Arroyo, una plaza atípica, que confunde su trazado con el de la calle Arroyo, que teniendo la referencia del Arco del mismo nombre, abierto en la muralla durante el Siglo XVI, y que resulta la prolongación de la Calzada del Arroyo, que discurre fuera de la cerca musulmana. La plaza tiene forma alargada y prácticamente triangular, con una configuración que corresponde a una calle que se va ensanchando.

El concepto de espacio histórico afecta profundamente a estos espacios, no ya por su forma, sino por las percepciones subjetivas que cada persona puede recrear. Quizás también esta sensibilidad se lee en la escala, en la secuencia y el ritmo de sus plazas son intangibles e identidades a preservar y proyectar en la “calle”.

Se convierte, por tanto, la calle en la expresión social por excelencia de la ciudad, y convierte la recuperación de la calle en la reconquista de la ciudad. No se puede recualificar el espacio urbano, ni reactivar la ciudad en sentido social, económico y cultural, sin recuperar los valores cívicos y culturales de la calle. No hay otra posibilidad de supervivencia de la vida urbana.



PLANO 36

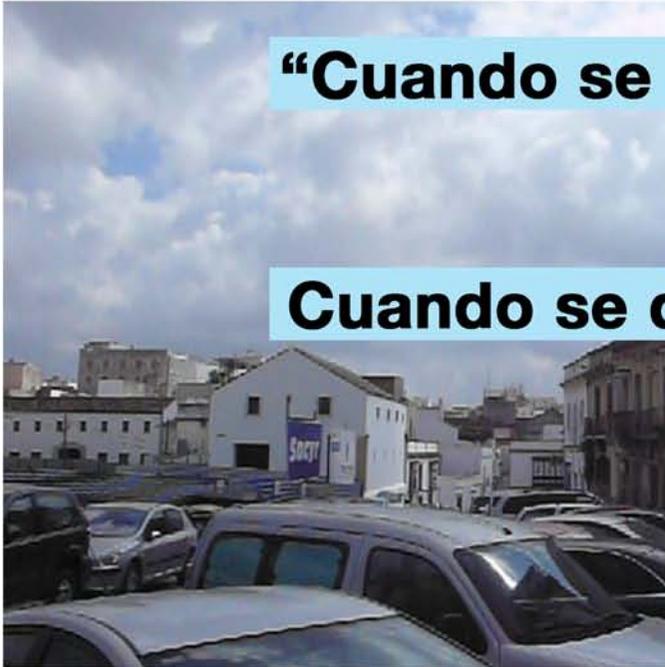
Plano Árboles Intramuros

- Manzanas intramuros
- Vacío: calles y plazas
- Árboles de propiedad Privada
- Árboles de propiedad Pública

“Cuando se diseña para los coches y el tráfico, usted consigue más vehículos y más tráfico.”

Cuando se diseña para los lugares y las personas, se obtiene los lugares y personas. “

Mr. Kent (Project for Public Spaces)



Estudiar la movilidad en los centros históricos siempre ha de plantearse atendiendo las características propias y la identidad del sitio, de poco sirven métodos, ortodoxia, prototipos o modelizaciones empíricas.

Ya hemos comentado las características del viario y la desproporción del espacio destinado a los vehículos y totalmente desfavorable a los peatones. También sabemos que **la estructura viaria a nivel de ciudad no tiene continuidades, ni relación lógica con el recinto, convirtiéndolo en un agujero negro en la malla viaria.**

Intramuros en una posición central, apartado de la lógica funcional de la ciudad y con accesos muy limitados, ha visto como se ha ido desplazando el interés de los ciudadanos por este espacio y provocando consecuencias lamentables de deterioro físico y de habitabilidad.

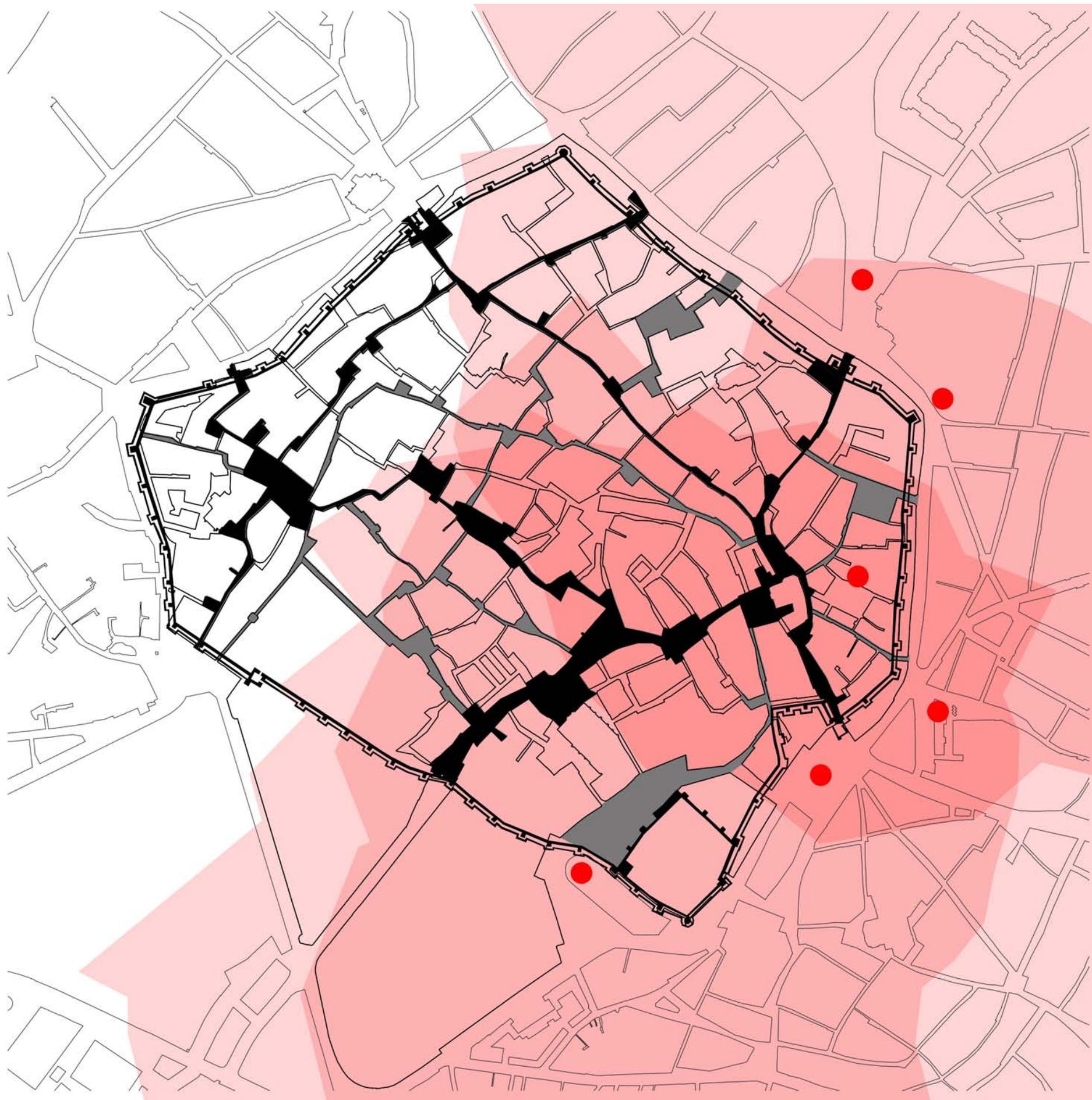
El coche es una máquina indispensable para los hábitos adquiridos por los ciudadanos y por otra parte el trazado viario no soporta unas condiciones funcionales mínimas. Es en esta contradicción donde debemos situar los análisis.

Primero viendo la usabilidad óptima que puede llegar a tener desde la posición del peatón.

Intramuros es un ámbito que podríamos asociar a un cuadrilátero con unas medidas de 717 metros por 820 metros y con una diagonal de 944 metros, esto significa que desde los puntos más lejanos no se sobrepasa un kilómetro de longitud.

Midiendo esta distancia en tiempos considerando 4 Kms/h la velocidad del peatón, resulta que el **tiempo de su recorrido es de 14 minutos**. Estos puntos exteriores, vértices exteriores a la muralla, están servidos por viario motorizado.

Si nos situamos en lo que podemos considerar el centro geométrico de la figura del recinto, y calculando las isócronas a los accesos que puedan resultar más próximos y más alejados sería de entre 7 y 10 minutos.



En definitiva, podemos considerar que el conjunto del espacio **Intramuros se encuentra bastante proporcionado a la escala de las personas**, con indicadores que hoy en día consideramos como recorridos peatonales aceptables.

Por otro lado, analizando la capacidad de movimiento que tiene el vehículo nos encontramos con que los ejes que hemos identificados como ejes estructurantes no pueden ser recorridos en su totalidad por el vehículo y las penetraciones por las distintos accesos son entradas y salida sin poder producirse grandes aproximaciones interiores.

Otro elemento a analizar clave en la definición del modelo de movilidad son los aparcamientos, ya sea de residentes o de rotación.

No descubrimos nada nuevo si manifestamos que mientras una buena parte de los aparcamientos públicos del Centro se encuentran infrautilizados, **la calle suele estar convertido en un inmenso aparcamiento al aire libre, generalmente caótico.**

Los aparcamientos son clave para la gestión de la movilidad y de hecho, ya funciona en algunas ciudades como un verdadero peaje urbano que permite incidir en el punto de equilibrio entre los desplazamientos en vehículo privado y los que se hacen por otros modos. En definitiva, una adecuada política de aparcamiento resulta inseparable de las estrategias para alcanzar una movilidad sostenible, tanto para la reducción de la movilidad motorizada, como para la liberación del espacio público para otras funciones y todo ello debiendo quedar garantizada la adecuada disponibilidad de plazas para residentes.

Actualmente el ámbito tiene intercambiadores (aparcamientos públicos) que funcionan de forma complementaria al Intramuros y en posiciones de colindancia, aparcamientos de rotación, aparcamientos de superficie regulados, que no terminan de ser la panacea, bien por la política tarifaria o por su desequilibrio en el territorio, el muro sigue presente, el muro físico y ahora el muro psicológico del precio o de la ausencia de equipotencialidad de los puntos.

Los intercambiadores significan límites y respuestas al acceso motorizado en Intramuros, con ellos podría cubrirse todas las necesidades. Estos puntos son capaces de funcionar como focos atractores de la movilidad y radiar conectividad al ámbito, hacia toda la ciudad, ya sea de fuera hacia dentro o viceversa.

Los intercambiadores existentes son cinco, y todos ellos están en un radio de 10 minutos andando como máximo, una distancia en tiempos asumible y que no debe afectar de modo negativo al ámbito intramuros, ni a partes de él.

De los aparcamientos existentes, el primero, el Aparcamiento de la Plaza del Mamelón funciona como conexión con los nuevos crecimientos del Norte y por tanto punto intermedio entre los ciudadanos del Norte y el ámbito Intramuros. Es un intercambiador que por su posición ofrece una alta accesibilidad y capacidad dejando resuelto el norte. En la isócrona de 10 minutos se atiende las secciones censales 02, 03 y 04, prácticamente en su totalidad, recorridos peatonales que alcanzan desde la Alameda Cristina hasta la calle Muro y Plaza del Arenal y Plaza Belén, Santiago, Plateros, San Juan, entre otros.

Otros tres, resultan complementarios del Mamelón, por distancias y posición, son los aparcamientos de la Plaza del Arenal, de la Plaza Estévez y Larga-Caracuel. Atiende el Este de la ciudad y localizados junto y próximos al Mercado de Abastos y en el centro neurálgico de la vida administrativa, financiera y comercial, por tanto, actúan como puntos que ofrecen una alta frecuencia en los movimientos de dentro y fuera de Intramuros circunstancias que favorece la vida urbana como se desprende incluso de la información estadística analizada.

Nuevamente en la isócrona de 10 minutos andando se cubre la sección censal 04 y 03, y la sección 02 y 05 prácticamente a la mitad, abarcando desde la Alameda Vieja, Catedral, Arroyo, incluso calle Francos, Plaza Belén hasta la Plaza San Lucas.

El quinto, aparcamiento de la Alameda Vieja, se sitúa en la zona Sur del ámbito y muy cercano al acceso bodeguero principal y Alcázar. Es un punto con una accesibilidad fácil y cómoda desde el Sur pero algo más alejado que los anteriores a las zonas de actividad pudiéndose configurar como centro de intercambio para la actividad turística.

Nuevamente en los 10 minutos, alcanzamos hasta Plaza Belén e incluso la Plaza del Mercado de forma que contiene la sección 04 y 05.

La superposición de los cinco aparcamientos y sus respectivas isócronas de los 10 minutos observamos solapes que cuando son triples representan los puntos de mayor accesibilidad. La doble cobertura, espacio atendido, son las secciones 03 y 04 y las secciones 02 y 05 forma parte de la cobertura pero a nivel básico.

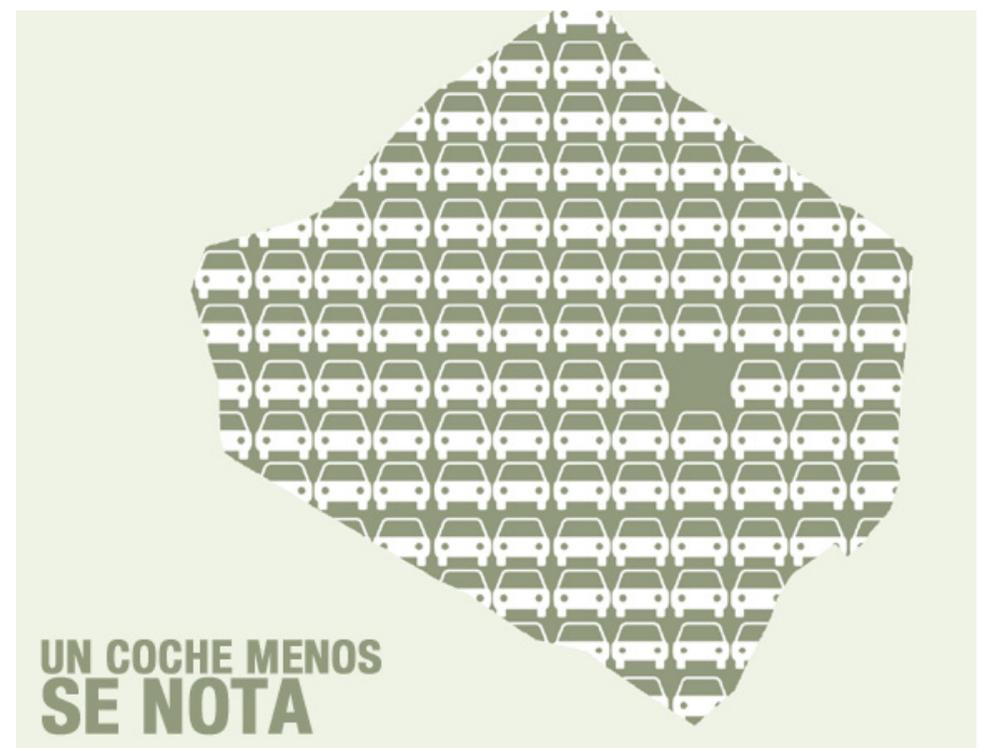
Destaca desatendida y en situación deficitaria la sección 01, por tanto es el Oeste el punto cardinal que hay que fortalecer, precisamente el espacio Intramuros que más degradación y vida urbana presenta.

Básicamente, con estos elementos analizados son los que debemos de emplear para configurar el modelo de movilidad. **Los desplazamientos peatonales**, y las isócronas para entrar o salir en distancias adecuadas. **Las calles**, soportes inadecuados para el vehículo, pero espacios idóneos para el peatón. **Los intercambiadores** que existen o puedan existir para que los desplazamientos peatonales puedan resultar asumibles desde cualquier posición.

Estas tres consideraciones son objetivas para cualquiera de las posiciones, pero **queda por avanzar en la búsqueda de soluciones compartidas**, en soluciones ilusionantes para la gran mayoría de usuarios que son los ciudadanos en general y especialmente para los vecinos de Intramuros, los actuales y los que llegaran.

Un análisis que resulta evidente, es que sin una apuesta decidida por recuperar el espacio público cualquier política urbanística de regeneración o de revitalización está condenada al fracaso. **Los intentos de recuperación parcial o las actuaciones que puedan realizarse, por coyunturas puntuales, no dejarán de ser intervenciones aisladas, desconexas e insuficientes**, como viene mostrando la experiencia. Los recursos invertidos, algunos con resultados positivos, otros más discutibles, de recuperación de espacios no han generado el impulso necesario para promover una dinámica que visualice la recuperación integral que se pretende

Una situación como la que se mantiene durante años, que podría entenderse como “todo para el automóvil”, está provocando costes sociales, económicos y ambientales que no han sido evaluados y que no sabemos **hasta qué punto la causa del deterioro, o de falta de atractivo, puede deberse a la dominancia del vehículo.**

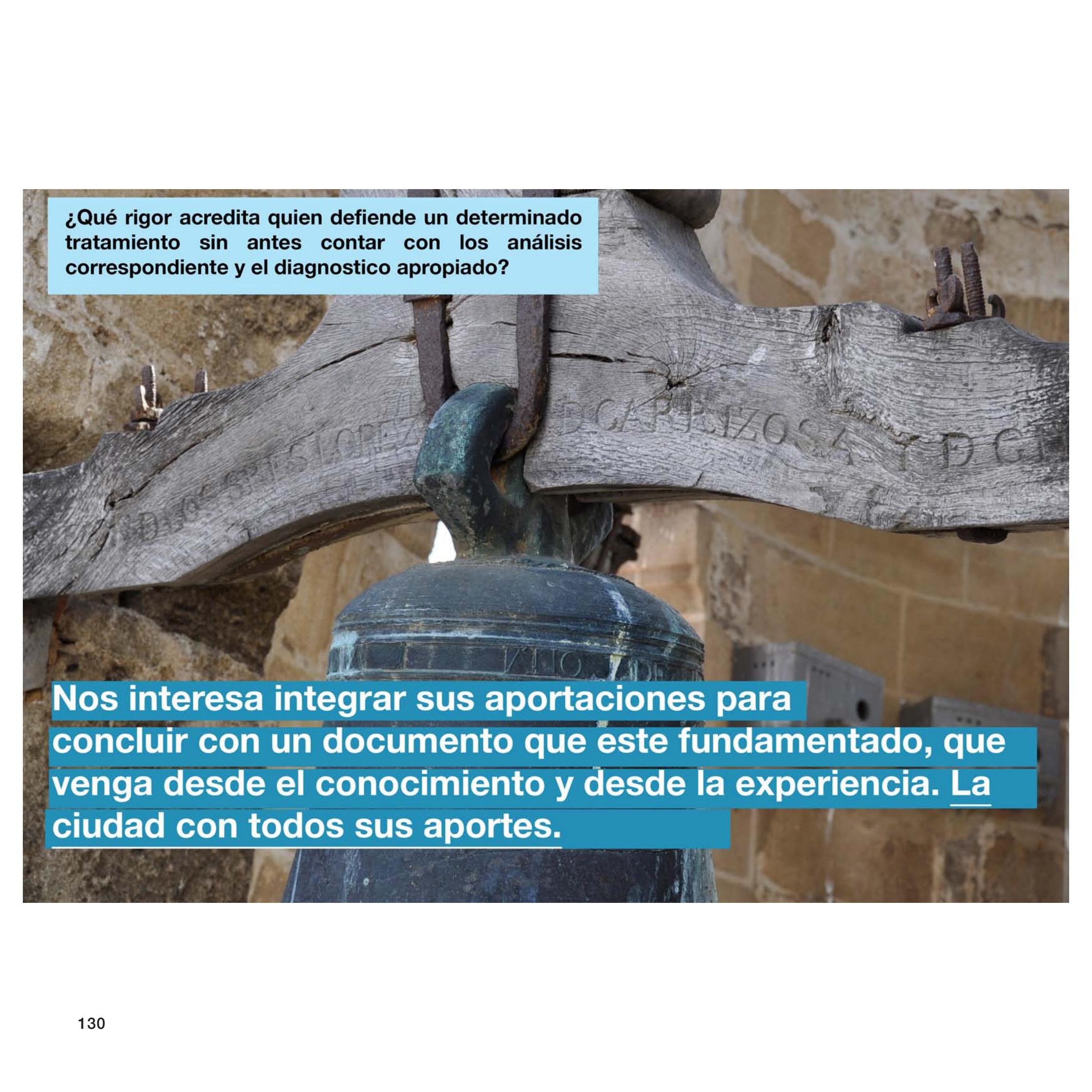


06

RESUMEN Y CONCLUSIONES



DIAGNÓSTICO INTRAMUROS



¿Qué rigor acredita quien defiende un determinado tratamiento sin antes contar con los análisis correspondiente y el diagnostico apropiado?

Nos interesa integrar sus aportaciones para concluir con un documento que este fundamentado, que venga desde el conocimiento y desde la experiencia. La ciudad con todos sus aportes.

01

Un diagnóstico conveniente para saber qué pasa y dónde

¿Qué rigor acredita quien defiende un determinado tratamiento sin antes contar con los análisis correspondientes y el diagnóstico apropiado?.

En cualquiera de las disciplinas profesionales o científicas, no puede haber propuestas sin antes saber qué ocurre, y con este bagaje poder ofrecer soluciones apropiadas.

En este sentido, conviene tener presente los trabajos realizados en el ámbito. Nos interesa integrar sus aportaciones, para que este documento también cuente con las experiencias observadas. **La ciudad heredada con todas sus aportaciones.**

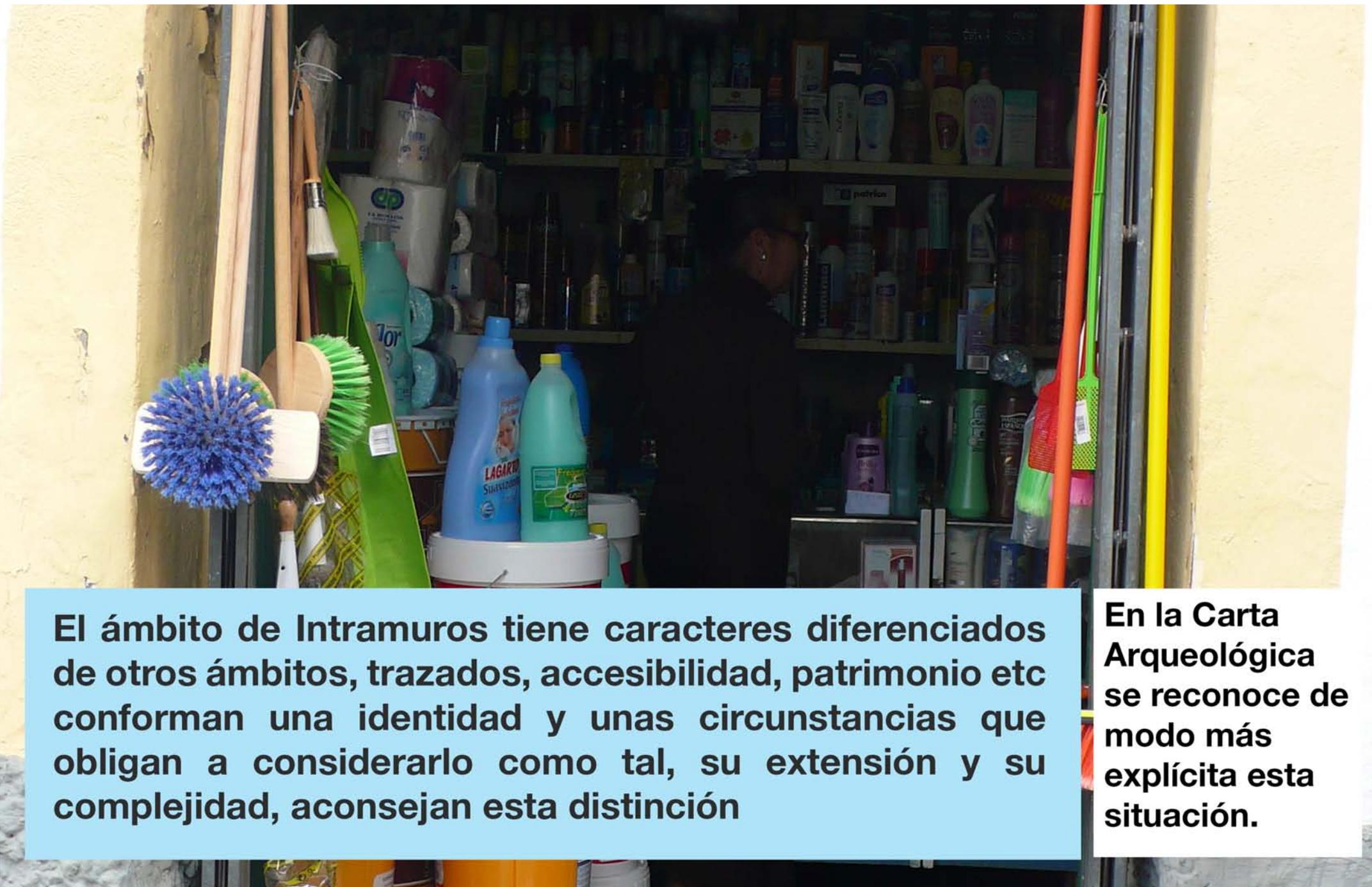
Por tanto, consideramos **justificado y razonable realizar una valoración sintética y actualizada, que conozca y reconozca los esfuerzos realizados, y que conforme una posición actual, consciente y renovada.**

También hemos observado que: una cosa son los documentos de planificación, y otra la realidad. Una realidad, que como vemos con frecuencia, también se muestra contraria a la planificación. **La renovación urbana no sólo no se produce sino que la degradación es cada vez mayor.**

Hay que interpretar los datos y diagnosticar acertadamente en el territorio, para poder plantear un recetario de medidas que resulte elemental, básico, oportuno y posible.

Una de las causas más recientes del progresivo deterioro observado, fue **la falta de adaptabilidad, espacios y tiempos no se encontraron.** Las condiciones que han de reunir los alojamientos, las actividades económicas y las dotaciones en Intramuros **han de ser iguales o equivalentes a las necesidades y a las ilusiones de sus ciudadanos en cada momento.** No es posible avanzar a contracorriente.

Un diagnóstico, trata de leer la ciudad en todos sus aspectos. Por ello, y gracias a las nuevas herramientas, **este diagnóstico se comporta como una radiografía urbana, una caracterización genética con la que poder entender el ámbito, visualizarlo e interpretar las causas que le han llevado al estado que presenta en la actualidad.**



El ámbito de Intramuros tiene caracteres diferenciados de otros ámbitos, trazados, accesibilidad, patrimonio etc conforman una identidad y unas circunstancias que obligan a considerarlo como tal, su extensión y su complejidad, aconsejan esta distinción

En la Carta Arqueológica se reconoce de modo más explícita esta situación.

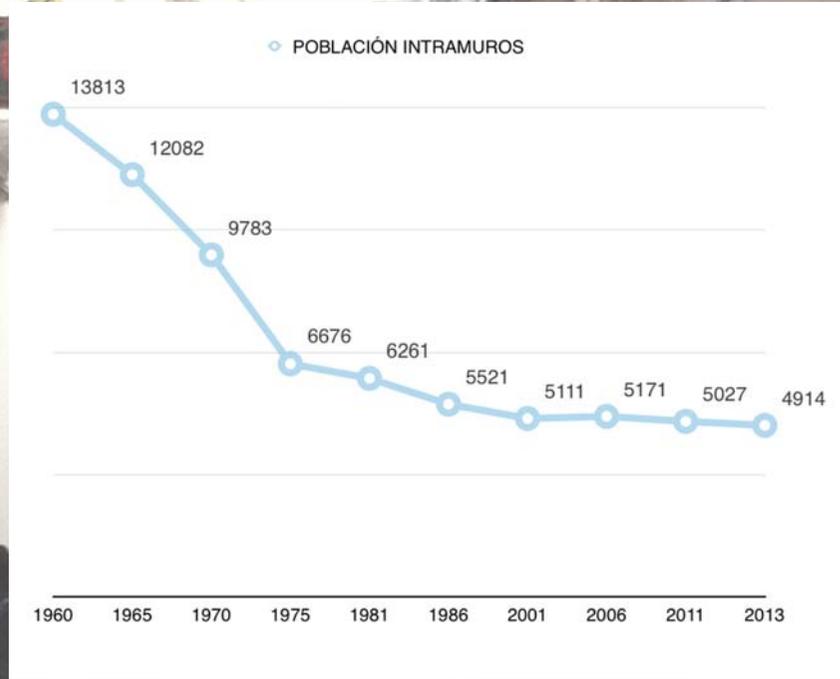
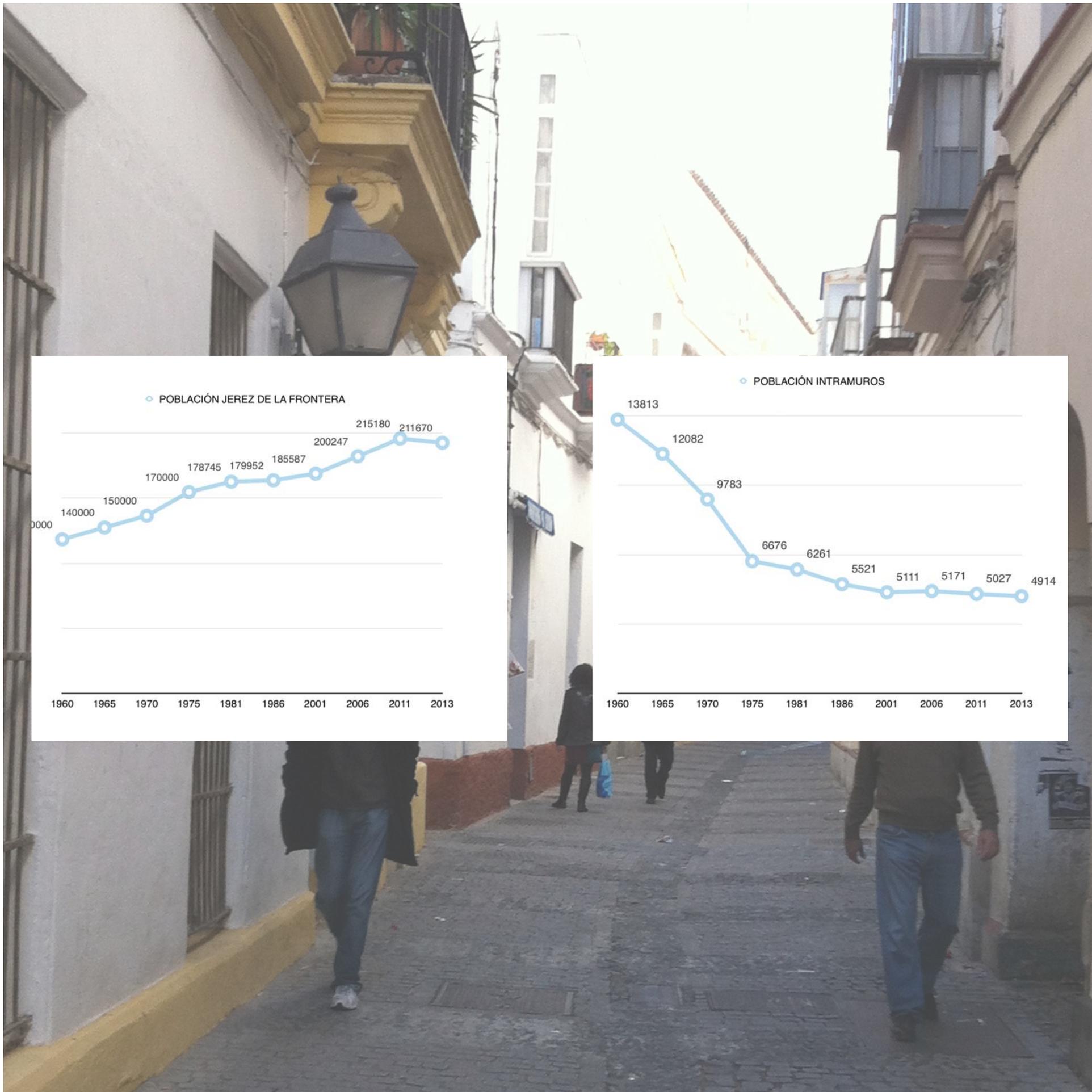
02

Intramuros, Identidad y Caracteres diferenciados

La delimitación realizada por RD 1390/1982 declarando el Conjunto Histórico de Jerez, **es quizás la única delimitación que se reconoce en los documentos de planificación, y lo hace considerándola como una zona homogénea.** A pesar de ello, reconoce otros ámbitos integrados en el Conjunto Histórico, como son los sectores o el Intramuros y el extramuros, aunque no les proporciona ningún tratamiento específico.

En la Carta Arqueológica, se reconoce de modo más explícito esta situación mientras que en algunos de los trabajos urbanísticos anteriores, sólo se apunta esta singularidad sin que realmente se articule ni instrumente ninguna consideración o tratamiento específico.

El ámbito de Intramuros tiene caracteres diferenciado de estos otros ámbitos, como son los trazados, la accesibilidad, la naturaleza de su patrimonio, entre otros, que conforman su identidad y en el que convergen unas circunstancias que obligan a considerarlo de modo diferenciado. **Su extensión y complejidad aconsejan esta distinción como base para un futuro tratamiento específico.**



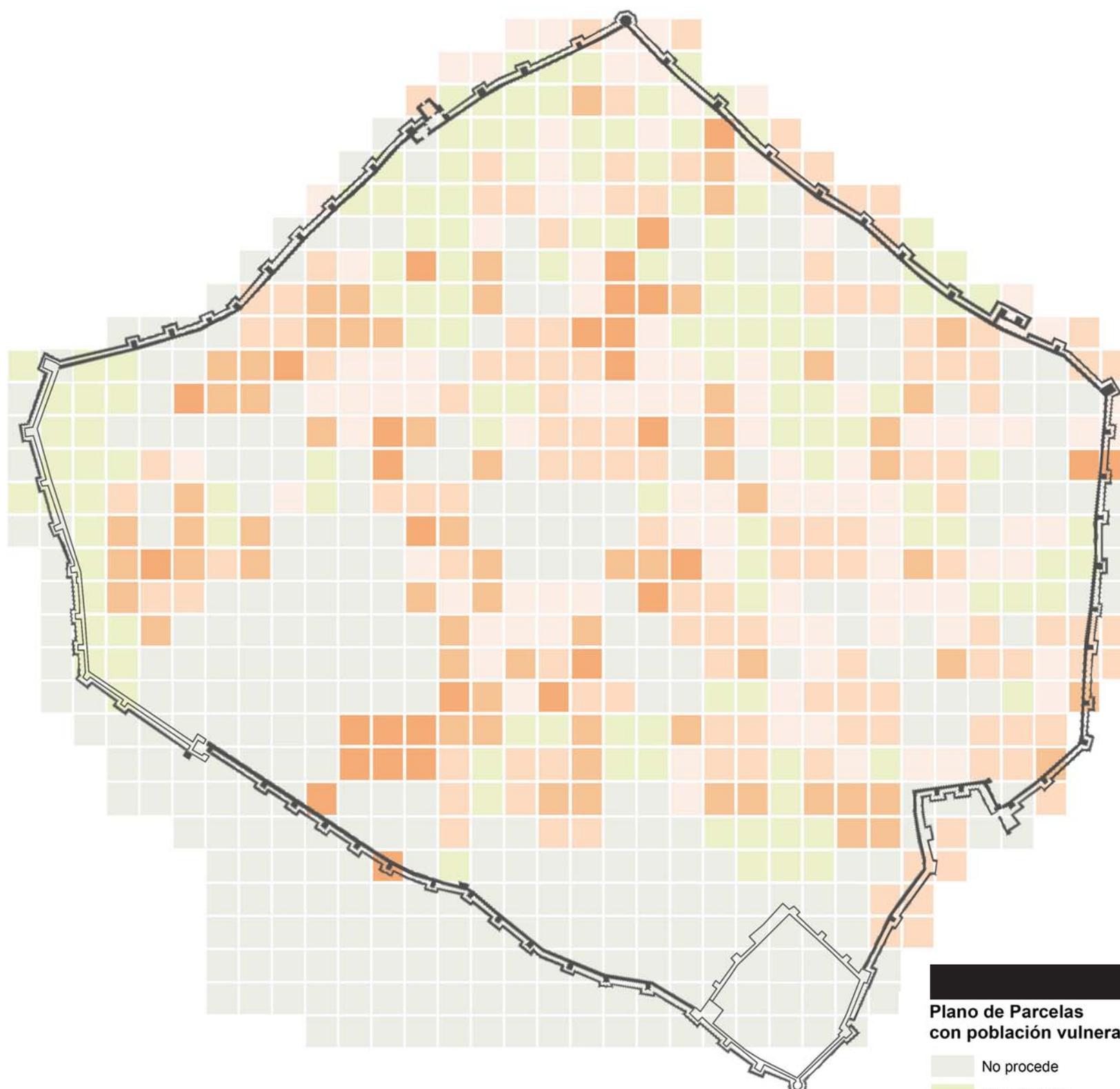
03

Una población que evoluciona de forma decreciente

Intramuros muestra una población envejecida, con unos niveles de formación y de renta inferiores a la media de la ciudad, datos que son dispares según secciones censales.

Un ámbito en continuo decrecimiento, de los 13.813 habitantes de 1960 a los 5.027 de 2011 y a los 4.914 de 2013.

Una población que recuerda con añoranza unos tiempos pasados de vivencias, vitalidad y pujanza que no encuentran hoy. **Los cambios en los hábitos de los usuarios, y en las condiciones de habitabilidad del parque de viviendas, son prácticamente irreproducibles** y, en consecuencia, los argumentos para su regreso resultan vanos.



PLANO 04

**Plano de Parcelas
con población vulnerable**

- No procede
- No vulnerable
- Posible riesgo de vulnerabilidad
- Vulnerabilidad por envejecimiento
- Vulnerabilidad económica nivel 01
- Vulnerabilidad económica nivel 02
- Vulnerabilidad económica y por envejecimiento

METODOLOGÍA

Son aquellos espacios en los que no existe uso residencial

NO PROCEDE

Edificaciones en Buen Estado y con edad inferior a 55 años.

NO VULNERABLE

En este caso hemos considerado que la edad media sea inferior a 55 y que el estado de la edificación sea regular.

POSIBLE RIESGO

En esta se considera cuando la población presenta un edad media superior a los 55 años.

ENVEJECIMIENTO

En este nivel se representan a edificaciones donde solo reside entre 1 a 5 personas, la edad es menor a 55 años y el estado de la edificación es de deficiente o muy deficiente.

NIVEL ECONÓMICO 01

Para el nivel dos hemos considerado que resida una población mayor a 5 personas en una parcela indicando que un cierto carácter plurifamiliar o unidades familiares grandes, donde la edad media es inferior a 55 años y que por el estado en que se encuentra su edificación puede estimarse una posible dificultad económica.

NIVEL ECONÓMICO 02

Este último representa la fusión entre edad media superior a 55 años y una estimación sobre un nivel económico bajo definido por el estado de las edificaciones donde residen. Si estas están en deficiente o muy deficiente demuestran dificultad económica para hacer frente al mantenimiento.

ECONÓMICO Y ENVEJECIDO

Vulnerable [DRAE]

Que puede ser herido o recibir lesión, física o moralmente.

04

Un porcentaje de población vulnerable significativo

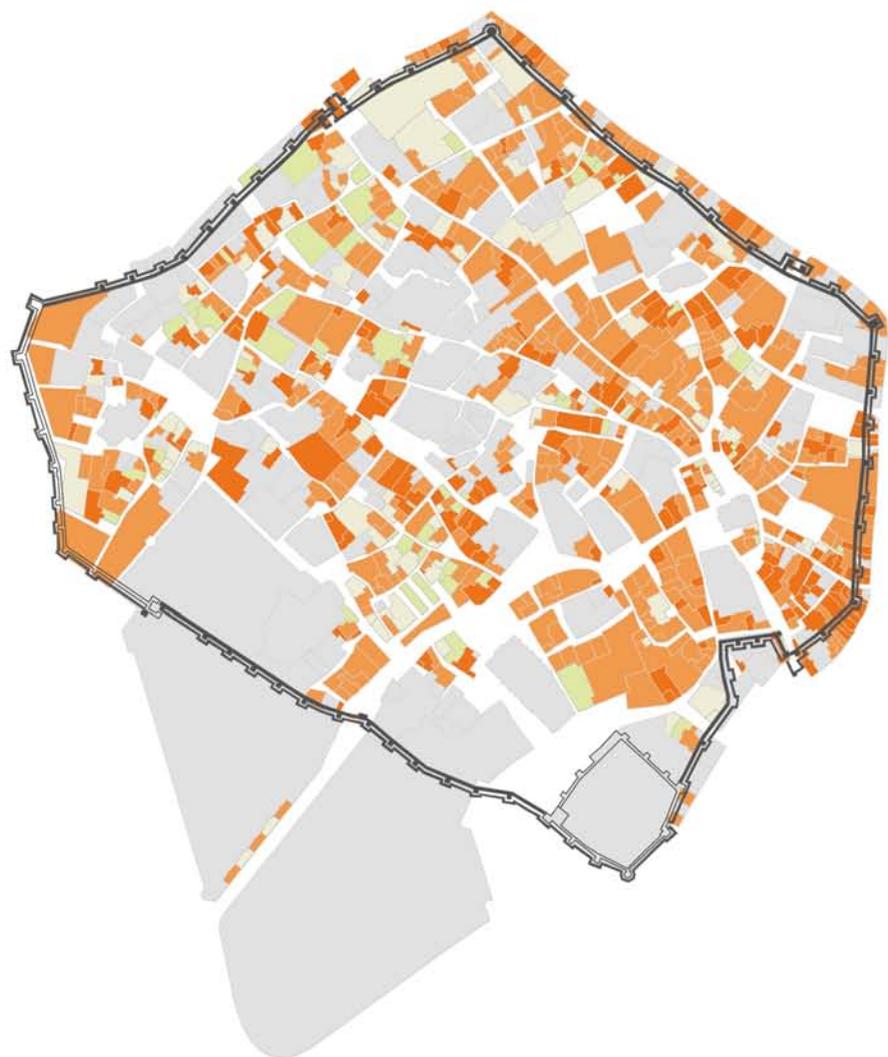
El número de ciudadanos se reduce en Intramuros, por el contrario, aumenta el porcentaje de personas que se encuentra en condiciones de vulnerabilidad. Son vulnerables aquellos que no alcanzan las condiciones de BIENESTAR o bien por carencias sociales, personales o por ingresos.

“Que puede ser herido o recibir lesión, física o moralmente”. los define el DRAE

Son personas o grupos que sus características se encuentran en desventaja por razones de edad, sexo, estado civil; nivel educativo, origen étnico, situación o condición física y/o mental; que requieren de un esfuerzo adicional para incorporarse al desarrollo y a la convivencia. También son aquellos que por sus condiciones sociales, económicas, culturales o psicológicas pueden sufrir maltratos contra los derechos humanos.

En Intramuros resultan que son **Vulnerables el 42% de su población** y con **Riesgo de Vulnerabilidad el 18%**, por el contrario, se pueden considerar **No Vulnerables el 40%**.

Del grupo considerado Vulnerable, el 52,09% lo es por envejecimiento y el 17,64% por la acumulación de envejecimiento y de sus condiciones económicas.



57,74%
techo residencial con personas

Un 6,66% están ocupados adecuadamente,
Un 13,46% están ocupados insuficientemente,
Un 60,03% están infrautilizados y un 19,85% desocupados.

79,88%
puede llegar a ser objeto de una mejor utilización

Desocupado
 Infrautilizado
 Insuficiente
 Suficiente
 No Residencial

05

Espacios disponibles por estas vacíos, infrautilizados o inactivos

Del Techo Construido Residencial del ámbito de Intramuros está **habitado el 57,74%**.

Matizando los grados de ocupación resulta que:

- Un **6,66%** están ocupados adecuadamente,
- Un **13,46%** están ocupados insuficientemente,
- Un **60,03%** están infrautilizados y un **19,85%** desocupados.

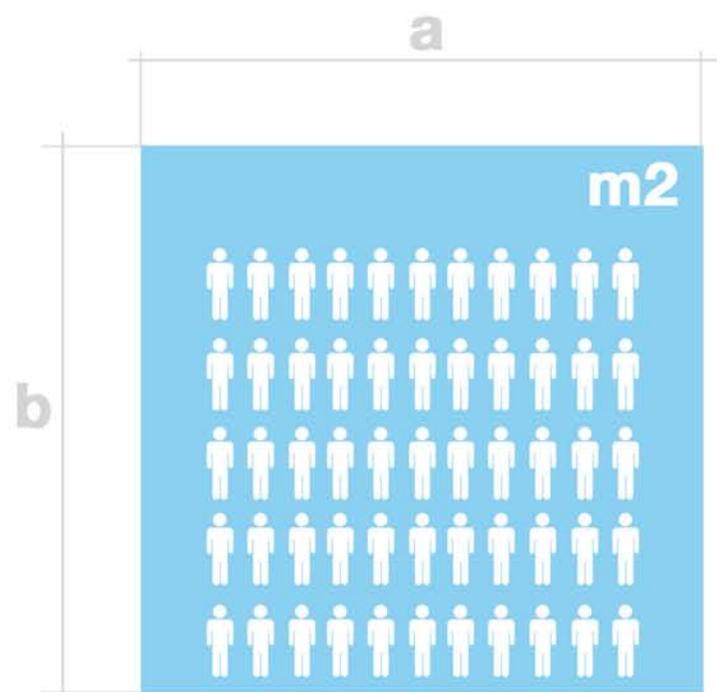
Si agrupamos los datos del Techo infrautilizados y desocupados, resulta que un 79,88% del espacio puede llegar a ser objeto de una mejor utilización.

Y refiriéndonos ahora al Techo No Residencial resulta que un 24,27% del total del mismo no tienen actividad, se encuentran sin uso.

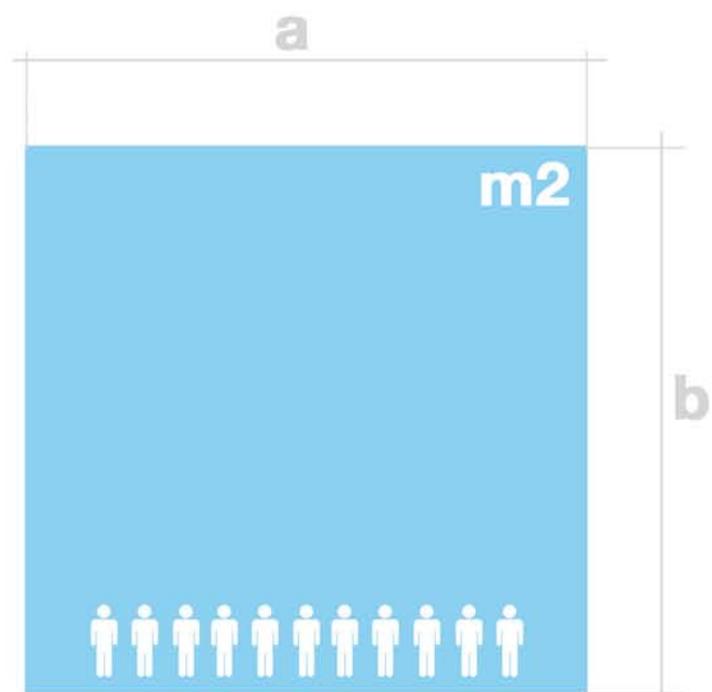
En la búsqueda por encontrar aquellos espacios vacíos o con un uso insuficiente, es decir, **la suma de los datos que hemos referido de la desocupación y la infrautilización del Residencial y del inactivo del No Residencial**. Comprobamos que del total del Techo construido en Intramuros, se encuentran en condiciones de ocupación mejorables el 53,47%.

Este análisis tiene la intención de buscar **un indicador que exprese el espacio que se encuentra desocupado, infrautilizado o inactivo**, o dicho de modo complementario, estamos **señalando el espacio que puede ser objeto de mejoras en la ocupación que a su vez venga a suponer mejoras en las condiciones del alojamiento, de incremento de la población y de las actividades**

Un indicador que se emplea a lo largo del documento como la oportunidad que representa de cara al futuro. Una visión pensando en optimizar las condiciones de los alojamientos, de las condiciones funcionales, de los atractivos para las personas, que simultáneamente mejorara las condiciones del patrimonio.



+ Pobladas



**+ m^2 de techo
residencial**

06 Desequilibrios entre Parcelas y Población

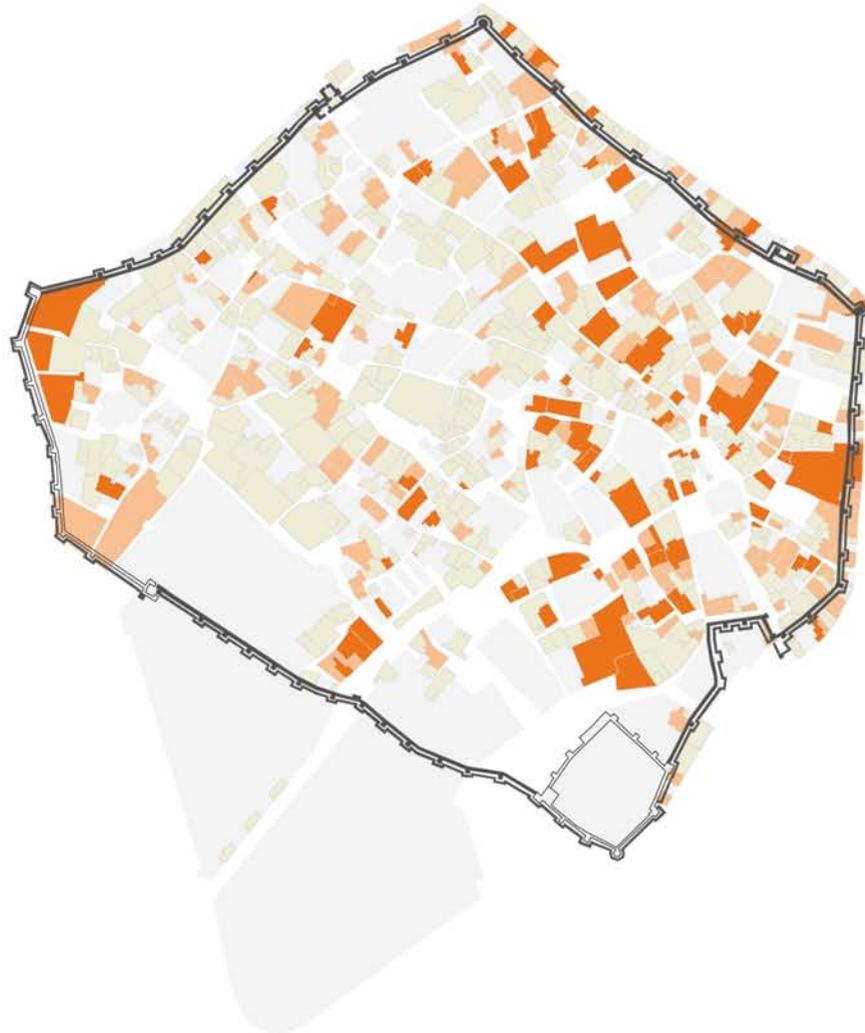
Las **20 parcelas con mayor número de personas** alojan a 1264 personas, que es el 25,72% de la población y que representa el 8,94% del Techo y el 5,72% del suelo neto.

Las **20 parcelas residenciales con mayor superficie de techo** viven 245 personas, que es un 4,99% de la población que representa el 7,16% del Techo y el 5,04% del suelo.

Con un techo y un suelo neto equiparable para las dos situaciones extremas enunciadas, las 20 mayores parcelas catastrales en población y las mayores en superficie de Techo Residencial, arrojan un dato significativo, en el primer caso se alojan cinco veces más personas que en el segundo.

Estos datos reflejan la heterogeneidad espacial y la habitabilidad en los distintos ámbitos de Intramuros,. Diferentes tipologías, usos y estados condicionan índices de ocupación óptimos o inadecuados.

Desde una tipología de casa palacio, que consideraremos una unidad familiar, hasta una casa de vecinos en el que conviven distintas unidades familiares. **Situaciones diversas que hemos de considerar a la hora de analizar los datos.**



50,43%
del Techo se ha intervenido

De las 414 parcelas intervenidas en el total de Intramuros, 333 son de uso Residencial y de estas 162 están catalogados en grado bajo, pues bien en este grupo, aún a pesar de haberse realizado algún tipo de intervenciones 11 de ellas presentan la condición de mal estado.

 Desocupado o infrautilizada interv. en los últimos 30 años
Obra Nueva

 Desocupado o infrautilizada interv. en los últimos 30 años
Rehabilitación

 Desocupado o infrautilizada interv. en los últimos 30 años
Sin Transformar

07

La intervención realizada no ha producido los efectos esperados

En el 50,43% del techo total del ámbito se ha intervenido. De ellos, un **51,19%** se ha actuado en construcciones de Nueva Planta, y un **48,81%** con rehabilitaciones ligeras y estructurales.

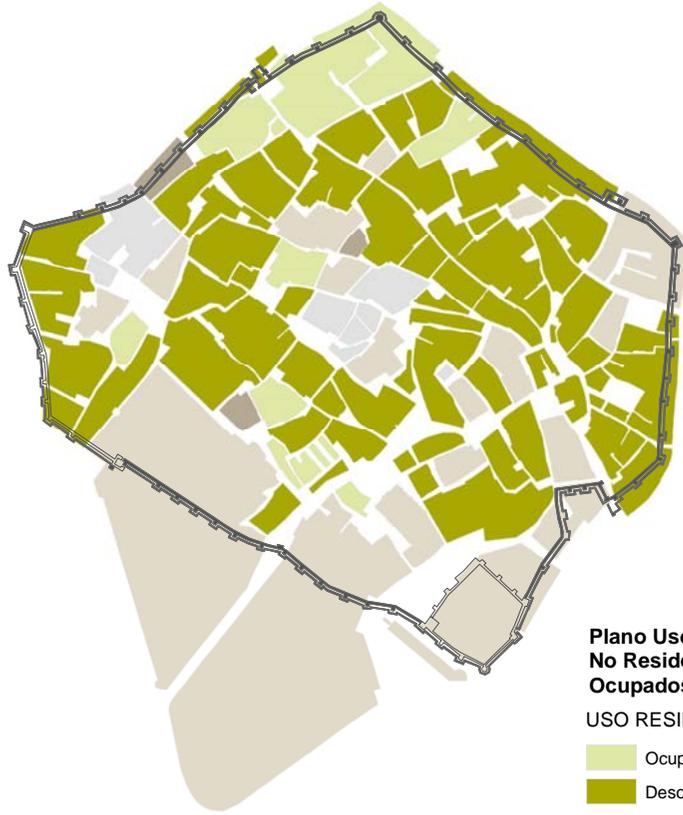
Estos datos reflejan un grado de renovación importante en un periodo de tiempo significativo.

Otro dato significativo es de las edificaciones desocupadas o infrautilizadas, resulta que un 52,93% proviene de parcelas intervenidas, y que de estas un 25,12% son de rehabilitación y un 27,79% de Nueva Planta.

A pesar del esfuerzo y de la cantidad de intervenciones, los efectos producidos no han supuesto un cambio de rumbo del declive, si acaso ha podido producir una contención temporal de esta.

De las 414 parcelas intervenidas en el total de Intramuros, 333 son de uso Residencial, y de estas 162 están catalogados en algunos de los grados bajos en cautelas, **resultando llamativo que en 11 de ellas presentan una condición de mal estado.**

Es decir, casi un 10% de parcelas de este grupo no han sido capaces de mantener un estado aceptable después de las intervenciones realizadas. El mantenimiento del buen estado es una lógica que **desaparece quizás por el contagio del deterioro dominante.**



Plano Usos Residenciales y No Residenciales. Ocupados y desocupados

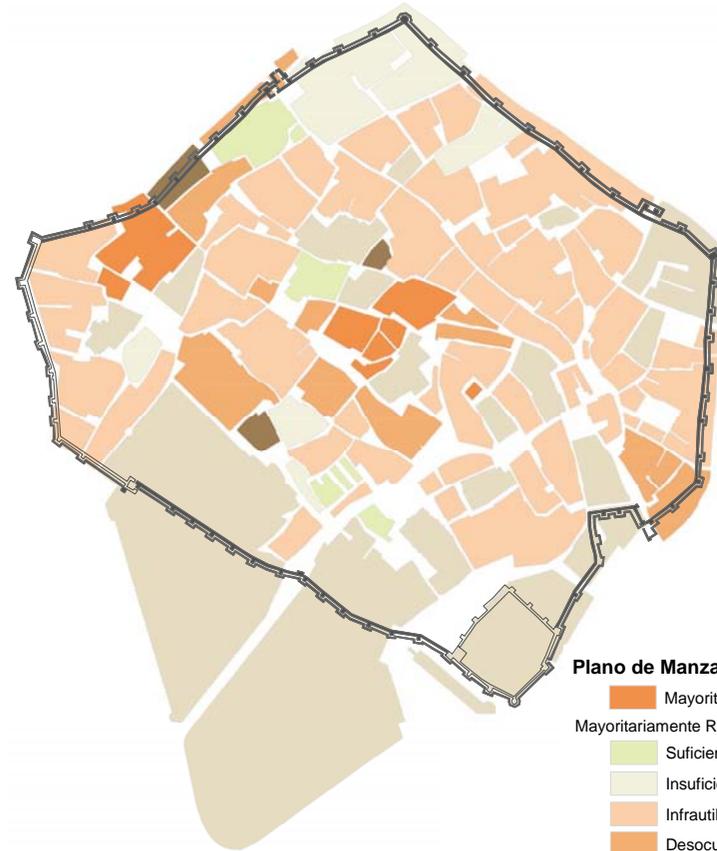
USO RESIDENCIAL

- Ocupados
- Desocupados e Infrautilizados

USO NO RESIDENCIAL

- Ocupados
- Desocupados

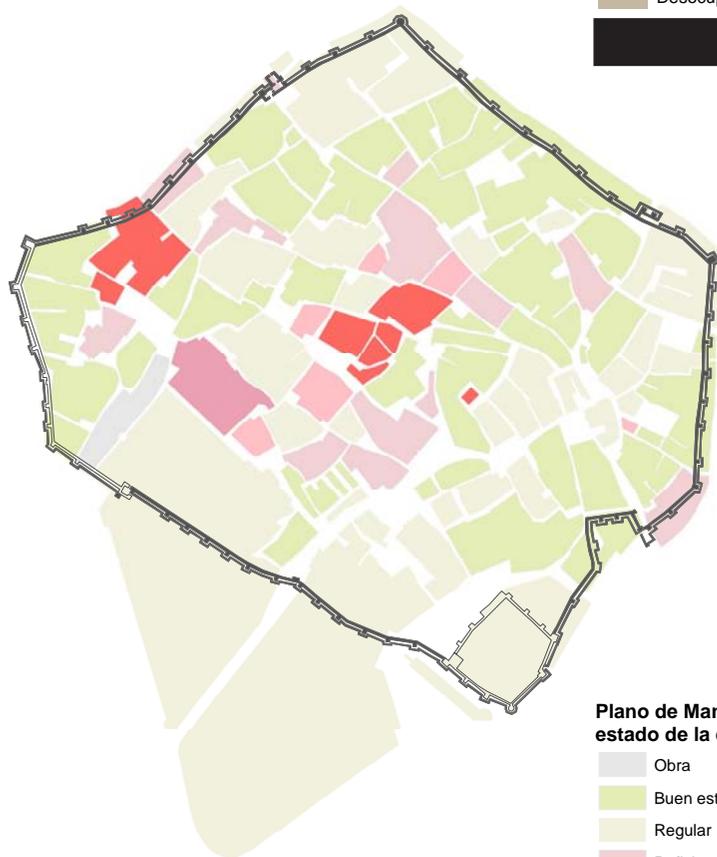
PLANO 19



Plano de Manzanas por ocupación

- Mayoritariamente Solar
- Mayoritariamente Residencial
 - Suficiente
 - Insuficiente
- Infrautilizado
- Desocupado
- Mayoritariamente No Residencial
 - Activo
 - Inactivo

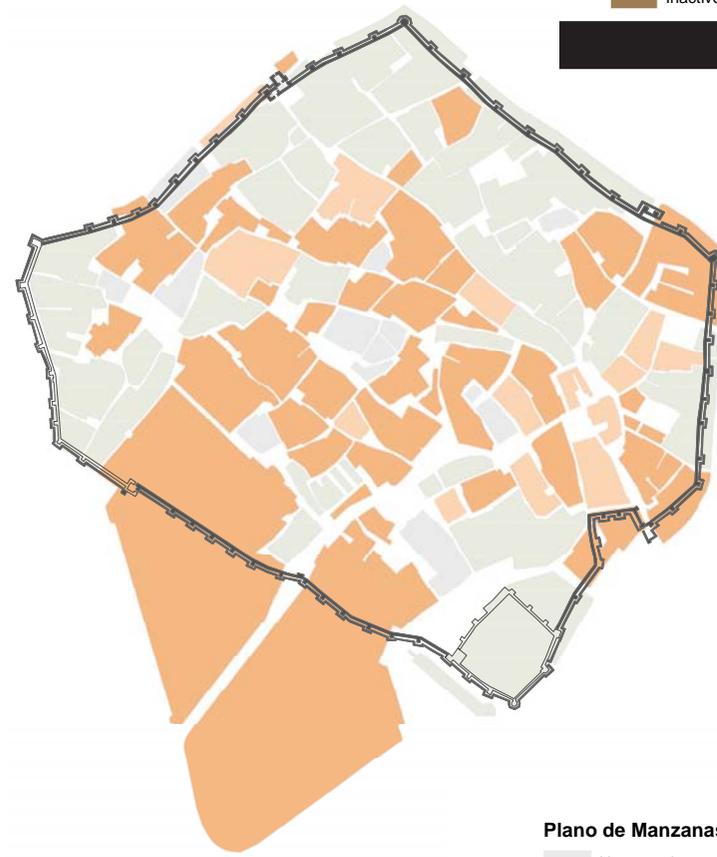
PLANO 08



Plano de Manzanas por estado de la edificación

- Obra
- Buen estado
- Regular
- Deficiente
- Muy deficiente
- Ruina
- Solar

PLANO 10



Plano de Manzanas por vulnerabilidad

- No procede
- No vulnerable
- Posible riesgo de vulnerabilidad
- Vulnerable

PLANO 09

61
manzanas
desocupadas

66
manzanas
50%
de su capacidad
de carga

08 Las Manzanas como expresión sintética de los análisis

La Manzana y el Sector representan partes del territorio: en el primer caso, agrupa parcelas que de modo conjunto y delimitadas por las alineaciones **distinguen el espacio público del privado**, en el segundo, agrupa manzanas con denominadores comunes, especialmente de identidad y de proximidad, **configurando ámbitos a modo de barrios dentro de Intramuros.**

El análisis habitual de las parcelas individuales produce planos mosaicos muy diversos y de lectura más compleja, **si este análisis queremos que resulte sintético con los indicadores que venimos manejando, acaba siendo aconsejable el empleo de las Manzanas, los Sectores y las Secciones Censales, como Unidades Territoriales**

En concreto, queremos destacar la manzana como una aportación metodológica muy conveniente e interesante para pensar y proyectar el futuro de Intramuros.

Resulta significativo que, haya **61 manzanas desocupadas e infrutilizadas de las 100**, que haya **66 manzanas con menos del 50% de la capacidad de carga** y que **69 manzanas alcancen la condición de vulnerables o con riesgo de serlo.**

En el suroeste del ámbito nos encontramos el mayor número de manzanas en las coinciden las tres capas antes indicadas, significando el elevado grado de problemáticas asociadas.



**¿ Cuántos
habitantes caben
en intramuros?**

Caben 12.500

**Podríamos sumarle a los actuales la
población de Benalup-Casas Viejas**

O la de Alcalá de los Gazules

O la de Castellar de la Frontera+Grazalema

4500 EMPLEOS

09

Una capacidad de carga insuficiente. Una oportunidad para la regeneración

La nueva población que puede alojarse ocupando lo desocupado y optimizando la ocupación de lo infrautilizado puede llegar a alcanzar la cifra de 12500 habitantes.

Es decir 7586 habitantes nuevos.

Una densidad de 235 habitantes hectáreas

Con capacidad para 4500 empleos

Un ahorro en consumo de suelo equivalente a 200 Has.

Personas según estado de la edificación

estado de la edificación
donde viven personas

porcentaje de
personas del total

Buen estado

54,40%

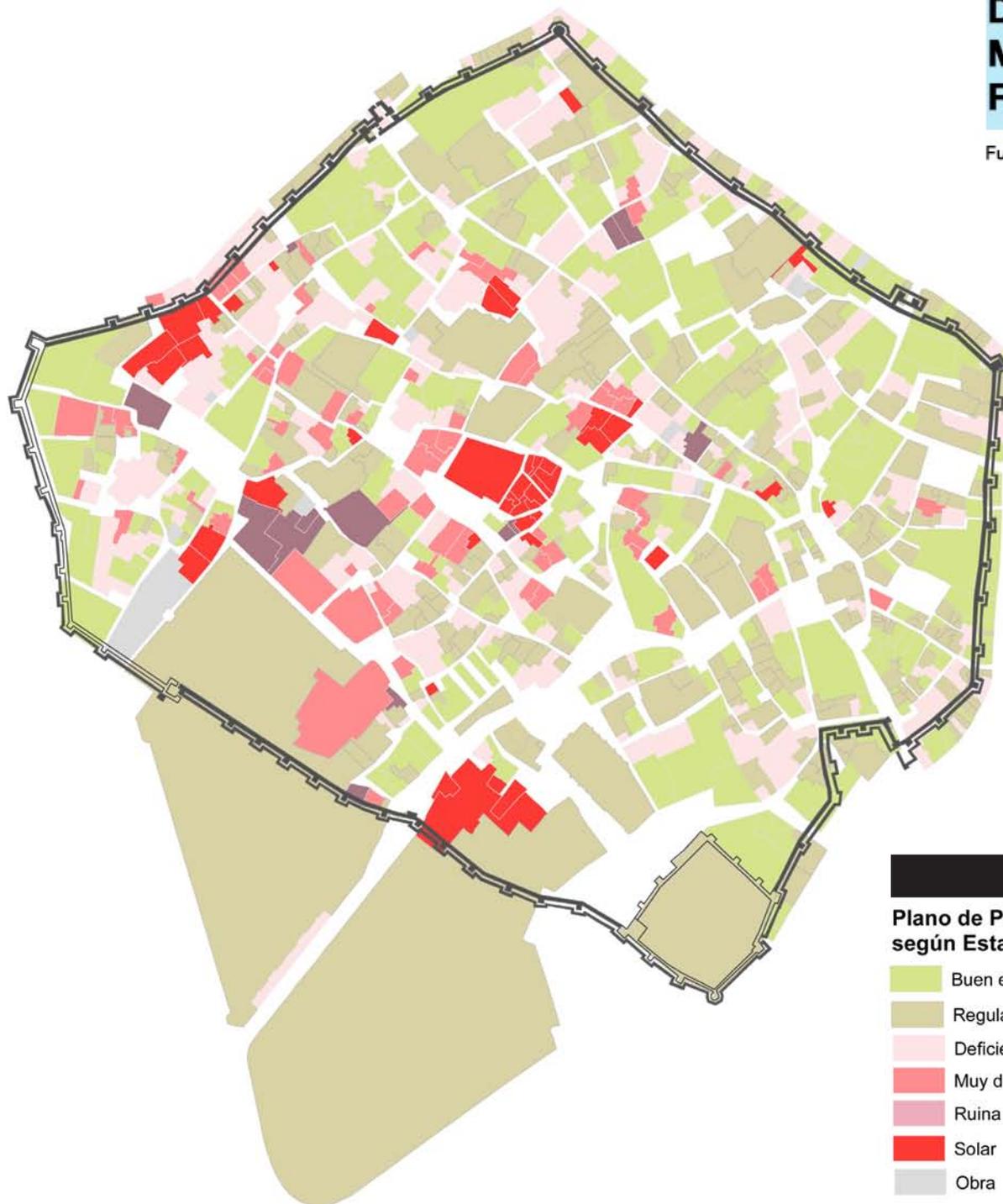
Regular

27,33%

**Deficiente
Muy deficiente
Ruina**

17,90%

Fuente: Padrón 2013, elaboración propia.



PLANO 05

Plano de Parcelas
según Estado de la Edificación

- Buen estado
- Regular
- Deficiente
- Muy deficiente
- Ruina
- Solar
- Obra

10

Estado alarmante de la edificación

La suma de los estados de la edificación identificados en Intramuros como Deficientes, Muy Deficientes, Ruinas y Solares representa un 26,44%.

Si relacionamos el estado de la edificación con la población, es decir, **verificando en qué estado se encuentran los espacios donde viven las personas** resulta que, 2673 personas se encuentra en alojamientos en Buen Estado representando un 54,40% de la población total, que en el estado regular viven 1343 personas que representa el 27,33% de la población total, y que en edificaciones Deficientes, Muy Deficientes y Ruinas viven 883 personas que supone un 17,90% de la población total.

Este cruce de datos tan representativo, como es el del estado de la edificación en la que viven los vecinos de Intramuros, nos define sus condiciones de vida.

En documentos previos al presente, ya el estado de la edificación resultaba alarmante, pero en este documento al tener la información georeferenciada comprobamos que **la mayoría de las personas (54,40%) se alojan en el grupo de Buen Estado. Lo que también viene a significar que un 17,90% de la población vive en el grupo de mas deterioro, y también que este grupo es el que representa el mayor porcentaje de desocupación o infrautilización.**

Intramuros necesita carga poblacional, productiva y de proximidad. Necesita vida urbana, necesita fortalecer su músculo más débil: la carga poblacional, que sea capaz de cambiar las tendencias de abandono y degradación del tejido construido.

La desocupación más los infrautilizados en el Residencial es del 79,81% y en los No Residenciales el 24,27%

Bod/ indust.

15,27%

Residencial

61,10%

Oficinas

4,06%

Religioso

5,97%

Comercial

5,17%

11

Ausencia de hibridación y complejidad urbana

Este es el actual reparto de uso: el Residencial tiene un 61,10%, bodegas e industrial un 15,27%, el religioso con un 5,97%, el comercial con un 5,17%, con un 4,06% oficinas y el 14,40% con el restante.

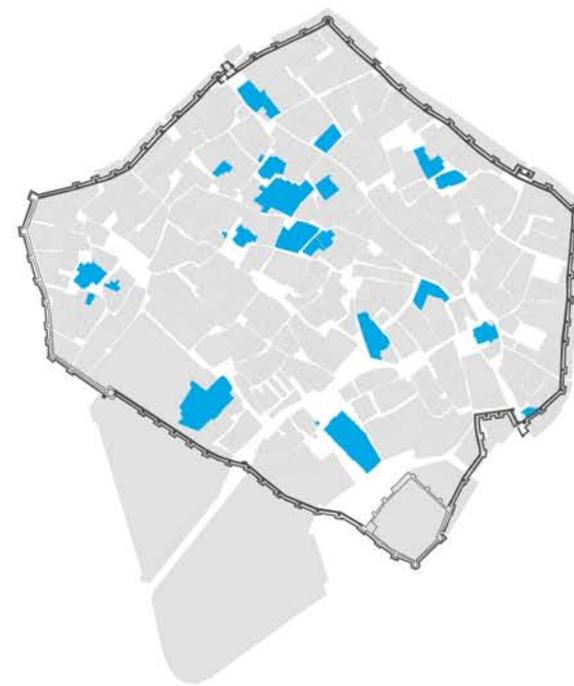
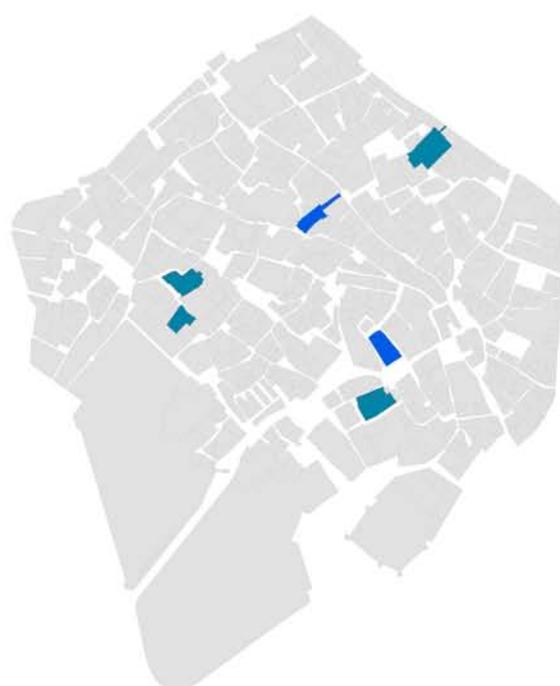
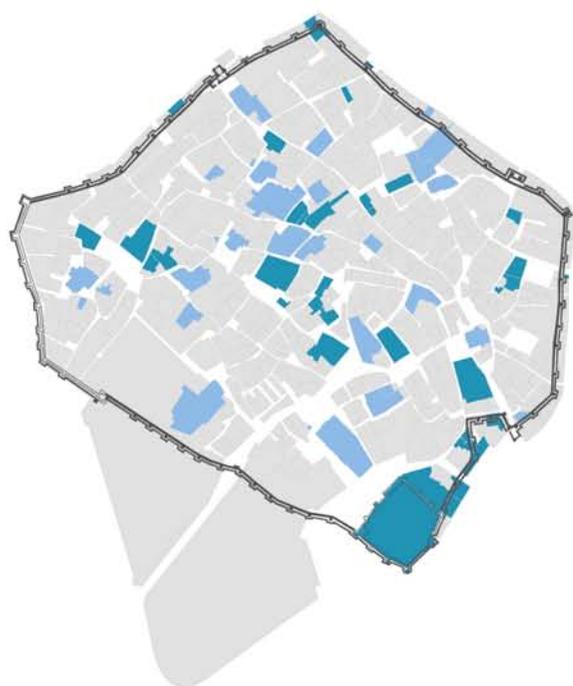
Agrupando los usos en Residenciales con un 61,10%, y No Residenciales con 38,90%, definimos un ámbito con un aparente equilibrio de usos. Esto dota a Intramuros de cierta e interesante complejidad, muy alejada de la monofuncionalidad.

Para poder **relacionar la ocupación y los usos**: Sumamos la desocupación mas los infrautilizados en el Residencial, que supone un **79,81%** espacio para optimizar en términos de uso. En los **No Residenciales el 24,27%** se encuentra **inactivo**. En los usos Residenciales destacan de modo alarmante este indicador relativo a la desocupación y la infrautilización, ya que **genera una nueva lectura sobre las oportunidades del ámbito**.

44,28%
públicos
55,72%
privados

De Proximidad
4,11%
de los públicos
11,47% del privado

39,86% las oficinas
públicas
dotacional privado el
uso que destaca es el
religioso con un 76,91%



Equip. Público Equip. Privado Equip. Público proximidad Equip. Privado proximidad Religioso Otros usos

12

Necesidad de equipamientos de proximidad

Las dotaciones tienen una consideración diferenciada del resto de los usos No Residenciales, principalmente por atender funciones básicas y esenciales para los ciudadanos.

La distribución de los usos que manejamos agrupados en tres grandes bloques arroja los siguientes resultados: **residencial 61,10%, no residencial del 38,90% y de esta el dotacional representa el 32,54%** (de ellas los públicos son el 44,28% y el 55,72% privados).

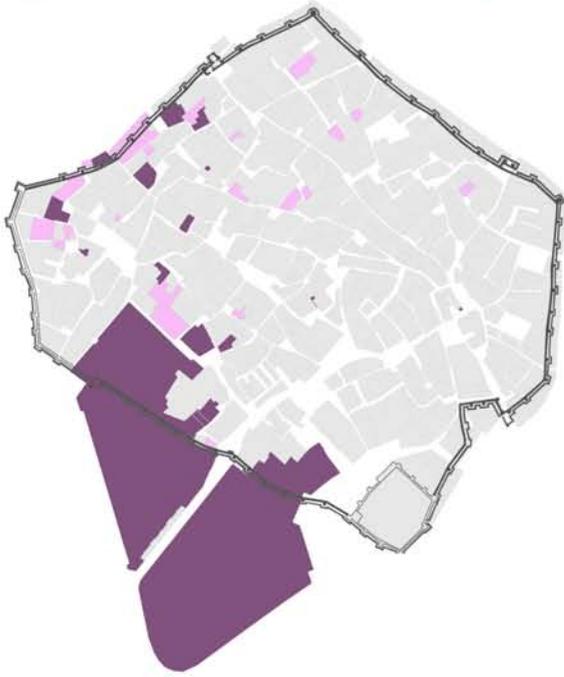
Del dotacional público destacar con un 39,86% las oficinas públicas, mientras que en el dotacional privado el uso que destaca es el religioso con un 76,91%.

Consideremos de proximidad aquellas actividades que vienen a atender las necesidades de la ciudadanía en el entorno, las que son capaces de generar vida urbana, de barrio, de usos cotidianos y cercanos. Estos equipamientos de proximidad se comportan como nodos sociales, tratan de cubrir necesidades y generar diversidad. Éstos, **se complementan con los equipamientos de carácter ciudad para cumplir las necesidades del visitante y del vecino.**

Resulta significativo que de los equipamientos de proximidad o de barrio representen solo un 4,11% del total de los equipamientos públicos del ámbito y un 11,47% del total del privado. **Indicadores expresivos de la infradotación existente a nivel de barrio y la sobredotación que hay a nivel de equipamientos de ciudad en Intramuros**

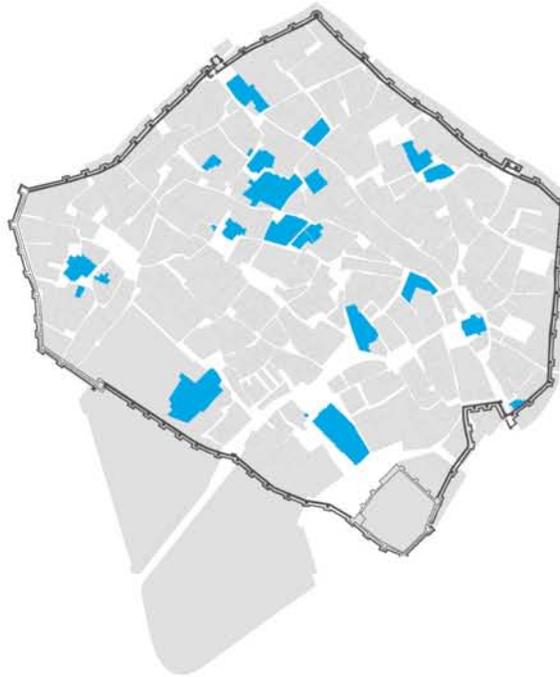
Bodeguero

46 parcelas
17 activas

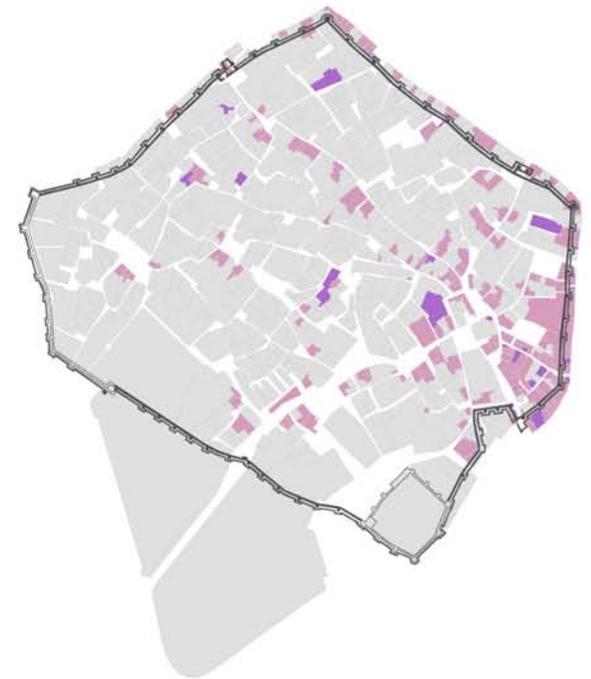


Religioso

42,85%
de los equipamientos



Comercial



Comercios

El peso relativo de la agricultura y de la bodega en el modelo económico, ha descendido notablemente. **El comercio actual del Centro necesita encontrar su rol y contemporaneidad.** El Centro Comercial Abierto es una iniciativa que viene a acotar el espacio y a concebir un proyecto de oferta y de gestión integrada.

La actividad comercial es un problema de Intramuros ,pero que lo comparte con otro ámbito territorial, al menos con el del CCA, **un abordaje riguroso debe hacerse desde esta concepción territorial más amplia.**

Religioso

El porcentaje del uso religioso sobre el total de los equipamientos es de 42,85%, y este porcentaje se eleva al 76,91 si lo referimos al equipamiento privado, de esta cuota un 22,72% se encuentran sin uso (no se considera la permanencia o no del culto).

El estado de conservación de todo este singular patrimonio es diverso, destacando el 14,93% muy deficiente, cuota que se incrementa al 34,98 si lo acumulamos con deficientes y ruinas.

En cuanto a la catalogación destaca que **un 96,72% de estos edificios se encuentra catalogado.**

Bodegas

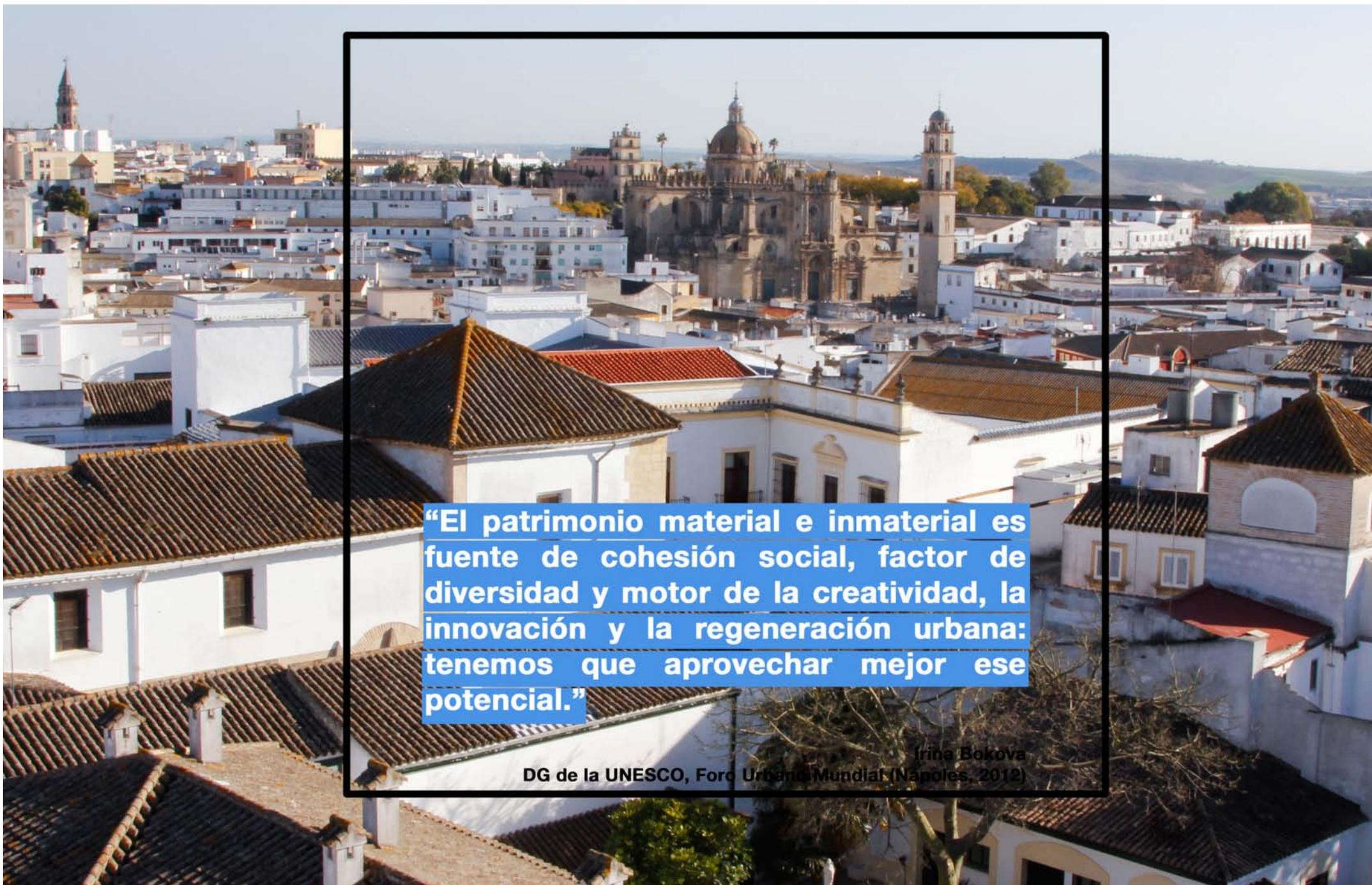
Las bodegas han sido la esencia de la historia en los últimos siglos de la ciudad y será parte significativa de su futuro.

La presencia actual del uso bodeguero en Intramuros es muy discreto, y el que existe, **se concentra al suroeste del ámbito y en dos grandes firmas.** Según Catastro tenemos 46 parcelas de uso industrial-bodeguero que supone un 42,71% del uso no residencial.

No obstante, en otros tiempos esta presencia fue más significativa, antes de que la industrialización de su proceso se llevara por delante su producción artesanal, habiendo cambiado el uso activo que tenían como bodegas hace 20 años.

De los datos catastrales y las verificaciones realizadas, resulta que hay 46 parcelas con uso bodeguero y de ellas 17 se encuentran activas como uso bodeguero.

Es muy alarmante la desaparición del uso de Bodegas en Intramuros, una parte muy significativa de su identidad, que eliminará una **base sólida y auténtica para cimentar y proyectar la componente turística, enológica y monumental del futuro.**



“El patrimonio material e inmaterial es fuente de cohesión social, factor de diversidad y motor de la creatividad, la innovación y la regeneración urbana: tenemos que aprovechar mejor ese potencial.”

**Irina Bokova
DG de la UNESCO, Foro Urbano Mundial (Nápoles, 2012)**

14

Deterioro del Paisaje Urbano

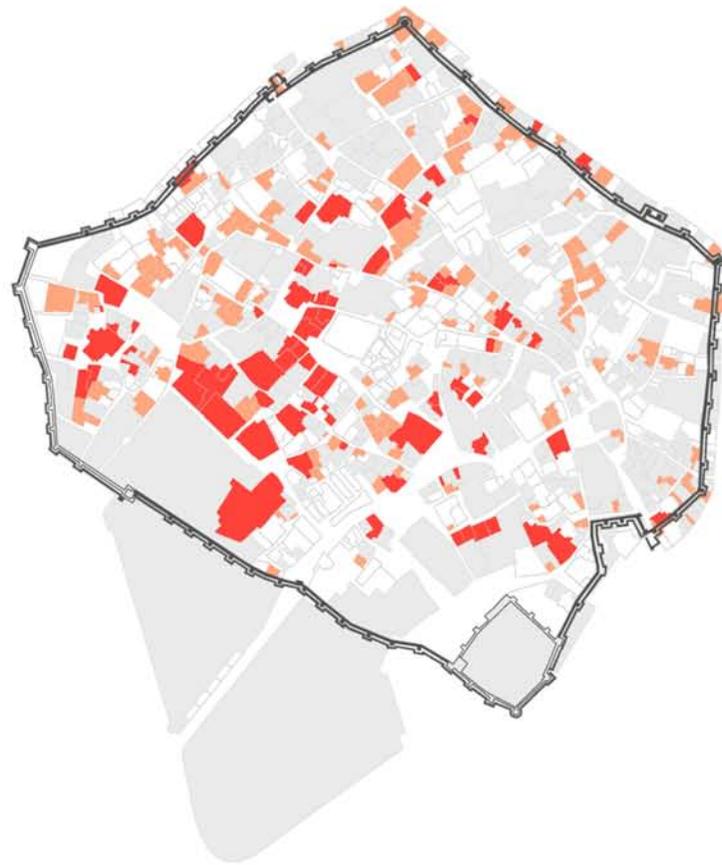
El paisaje histórico urbano trasciende la idea del edificio, para considerar el lugar con todos sus atributos: el perfil de la ciudad, los ejes visuales, las líneas y tipos de edificios, los espacios abiertos, la topografía, la vegetación y todas las infraestructuras, incluso las de menor tamaño...**todo esto para considerarlo como espacio habitado.**

Los indicadores expresados sobre el estado de la edificación, sobre los niveles de ocupación y de actividad, del estado de los edificios catalogados expresan el grado de deterioro en el que se encuentra el paisaje urbano.

Un paisaje que ha de recomponerse en claves del desarrollo sostenible y la calidad de vida, que ha de seguir profundizándose en la relación entre arquitectura contemporánea y ciudad histórica, en el catálogo, en la hibridación de los usos.

70,92%
del desocupado
está catalogado

38%
de las parcelas catalogadas
MAL ESTADO



 **Desocupado
y catálogo ALTO**

 **Ocupado
y catálogo BAJO**



**Mal estado
y catálogo ALTO**

 **Mal estado
y catálogo BAJO**

 **Catalogado**

15

Alta catalogación en un tejido en mal estado

El catálogo de Intramuros se aborda con profundidad y con los criterios del momento en la redacción del PEPRICH, con posterioridad y en los sucesivos documentos de planeamiento se ha revisado el catálogo con aquella base.

Un catálogo que con la información que se ha dispuesto podemos sintetizar del siguiente modo:

Es decir el número de parcelas catalogadas es de 663 que representa el 69,50% del total de las parcelas del conjunto

De ellas y agrupando las de mayor valor patrimonial, es decir las BIC+IE, Entorno BIC, IE e IG, un 20,33% del total del recinto y el 29,26% de las catalogadas

Hay 121 parcelas desocupadas de las agrupadas con mayor valor de catalogación y que supone un 17,95%, y 357 de las de menor catalogación que supone un 52,97% de las catalogadas.

En total podemos decir que del desocupado un 70,92% está catalogado.

Hay 75 parcelas catalogadas con catalogación alta que se encuentran como solares, ruinas, muy deficientes o deficientes, esto es un 38,65% de las parcelas de la de mayor valor de catalogación.

Hay 177 que supone un 37,73% de las parcelas con menor grado de protección.

Hay un 38% presentan un alto grado de deterioro o no existen del total de las parcelas catalogadas (252/663)



20,49%
vacío frente al lleno

11,75%
sin plazas

14 plazas
que son > 1000m2

4 ejes

7,88%
superficie de ejes
en el vacío



Ejes



Plazas > 1000 m2



Plazas < 1000 m2



Vacío

16

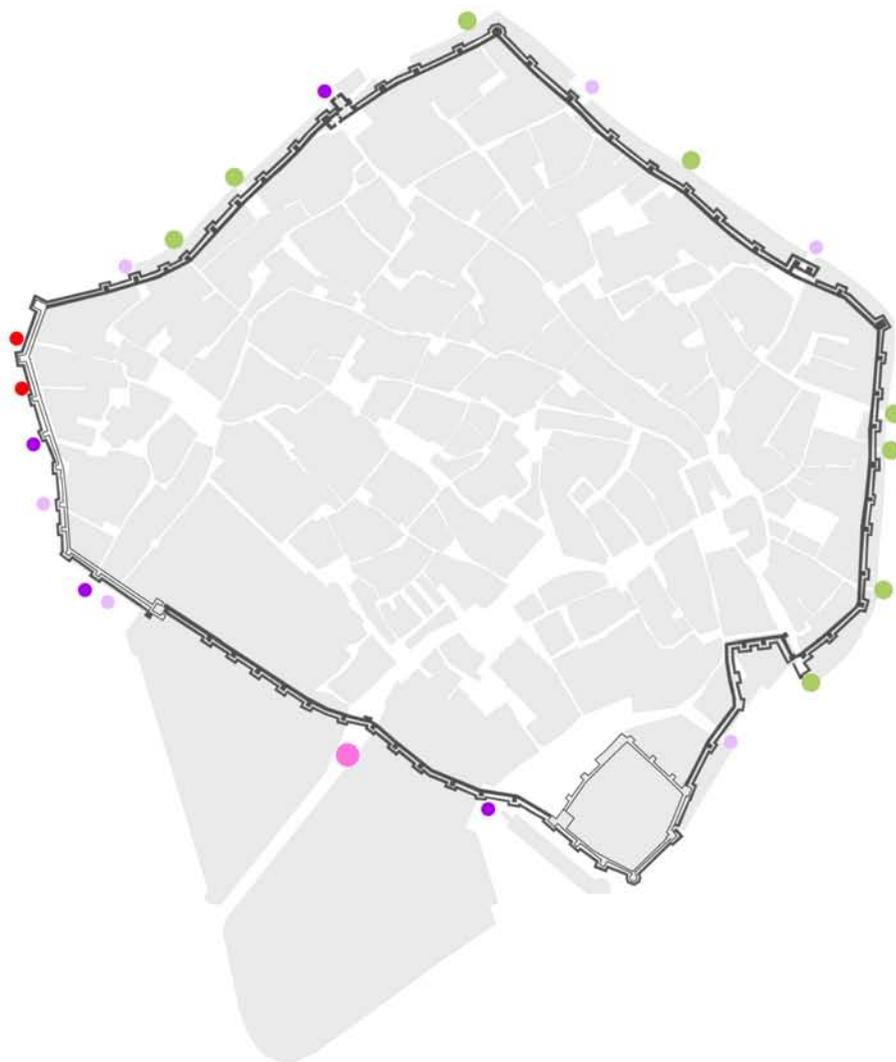
Espacio público escaso e inadecuado

La superficie bruta es de 53,54 Has y la neta de 42,57 Has representa, en términos porcentuales, que **el vacío es el 20,49% del lleno con una superficie de 109718,57 m². 10,97 Has de Espacio Público**

De esta superficie, un 6,63% del total de la misma lo ocupan 14 plazas con una superficie mayor de 1000 m², esto es con unas dimensiones suficientes para **generar condiciones de estancialidad apropiadas, estas plazas** representa el 32,36% del total del vacío.

El resto del espacio público se distribuye entre plazas menores de 1000 m² y el viario que llega a suponer un escaso un 11,75% del total suelo del ámbito Intramuros, en el que, por otra parte, se reconocen cuatro ejes principales que supone el 7,88% del mismo.

Un espacio inadecuado por imagen y funcionalidad, la diversidad de diseños, la fragmentación de los espacios y la escasa funcionalidad con calzadas quebradas y con aceras cuyo ancho es el bordillo con un resultado de difícil uso para pasear andando o en bici, y para los coches. La falta de criterio en las preferencias, en los tratamientos, denota la ausencia de un modelo también en el espacio público.



20
accesos

10
 motorizados
+ 10
 peatonales

2
 peatonales
 bloqueados

1
 entrada/salida

Entrada

Salida

Salida/Entrada

Bloqueado

Peatonal

17

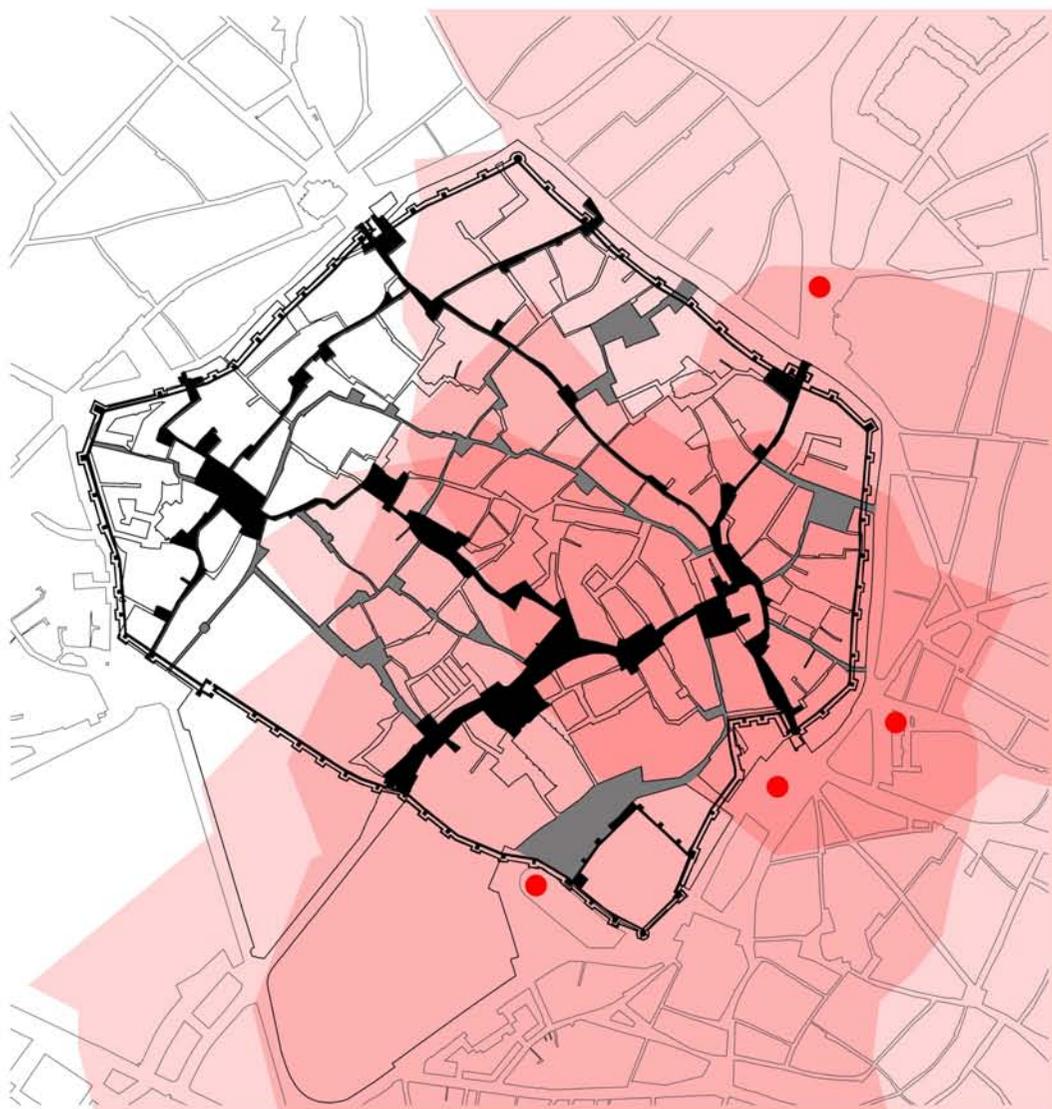
Accesibilidad sin necesidad de saltar el muro

Intramuros es el origen de Jerez, actualmente es su corazón con un latido débil e inquietante, rodeado de murallas que dificultan su accesibilidad y que le aíslan del resto de la ciudad, estas dificultades físicas han de ser estudiadas y conocidas para tratar sus soluciones.

Hay un acceso con entrada y salida motorizada, pero no simultanea, un sentido tiene preferencia a otra.

Hay 10 accesos más motorizados, en uno solo de los sentidos, 6 son de entrada y 4 de salida.

También existen 10 accesos peatonales, dos de ellos se encuentran cerrados y tres tienen una configuración primitiva de pasaje.



5-10
minutos
Desde el centro geométrico de
Intramuros a los bordes

<1km
la distancia mas lejana

18 Más cerca de lo que pensamos, en tiempos y en distancias

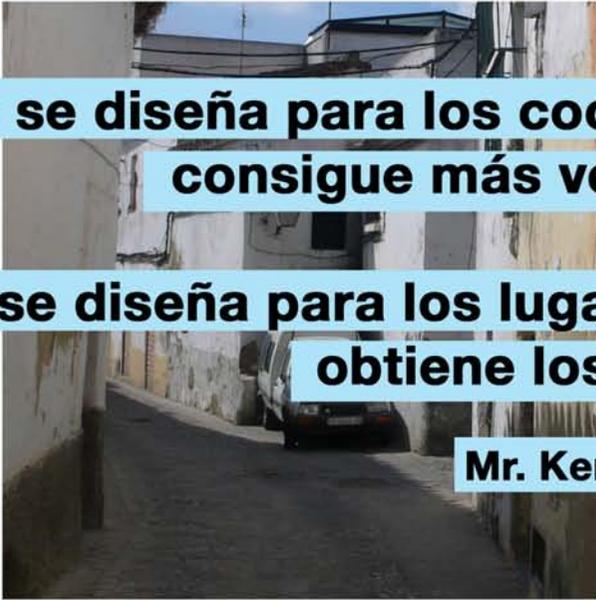
Intramuros es un ámbito asociable a un cuadrilátero con lados de 717 y 820 mts. y diagonal de 944 mts. **La distancia más lejana no sobrepasa un kilómetro de longitud. El tiempo de recorrido máximo es de 14 minutos.**

Desde el centro geométrico del recinto hacia los accesos el tiempo de recorrido oscila entre los 5 y 10 minutos.

En cuanto a la provisión de aparcamientos emplazados en el Este y de Norte a Sur, son Mamelón con 370 plazas, Parking Centro con 274, Los Cisnes con 155, Doña Blanca con 290, Plaza del Arenal con 826 y al Sur la Alameda Vieja con 286, el conjunto da un total de 2201 plazas



“Cuando se diseña para los coches y el tráfico, usted consigue más vehículos y más tráfico.”



Quando se diseña para los lugares y las personas, se obtiene los lugares y personas. “



Mr. Kent (Project for Public Spaces)



19

El diseño de la Movilidad basado en las personas

Los datos de las plazas de aparcamientos en la periferia del ámbito de Intramuros, las condiciones de accesibilidad, las condiciones del viario, principalmente de los ejes, **son elementos y circunstancias que evidencian unas limitaciones importantes para definir soluciones**. Esta es la situación, una ausencia de Modelo respecto a la movilidad, las frases siguientes nos ayuda a entender muchas de las situaciones que nos hemos encontrado.

“Cuando se diseña para los coches y el tráfico, usted consigue más vehículos y más tráfico”.

“Cuando se diseña para los lugares y las personas, se obtiene los lugares y personas”

Mr. Kent (Project for Public Spaces)



Hemos detallado el contenido de los trabajos, un Documento Preliminar, un documento borrador para perfeccionar internamente y con la Mesa de Expertos y con la Mesa de Intramuros, **que habrá de enriquecerse perfeccionarse con el proceso planteado y con la inquietud ciudadana e institucional.**

Consiguiendo, además, convertir la inquietud en compromiso y el compromiso en acción

Con el ejercicio de las competencias y el compromiso municipal para, no solo contener las situaciones extremas que se vienen produciendo, sino de hacerlo siendo certeros y con visión de futuro, tanto del corto, medio y largo plazo y además hacerlo formando parte del marco estratégico que se viene configurando y con las limitaciones presupuestarias de la actual coyuntura.



21

La regeneración de atractivos

Si tuviéramos que definir en dos palabras el diagnóstico sería el de la AUSENCIA DE ATRACTIVOS.

Con sus hábitos, con sus acciones, los ciudadanos dicen que no les resulta atractivo vivir, pasear, ni trabajar. Y sin estas funciones básicas se comprende mejor los efectos que observamos en Intramuros.

No podemos adivinar si estamos tocando fondo, es evidente que la situación puede empeorar más, pero no debemos de perder la esperanza de que HOY sea el día del inicio de la INFLEXION, **del cambio de la tendencia.**

Necesitamos emprender cuanto antes la búsqueda de la convergencia entre los **espacios y los tiempos**. Espacios útiles para los ciudadanos de hoy y del futuro, ciudadanos de hoy y del futuro para Intramuros. Que lo convierta en un sitio donde quepa la complejidad, la diversidad, la tolerancia, un sitio pacífico, innovador, experimental, donde recuperemos los valores del pasado y encuentren cauce los principios y valores del futuro.

Observamos con ilusión lo que interpretamos como un ambiente propiciador para el cambio el rumbo, un discreto resurgir, una sensibilización progresiva con el estado de ALARMA, un compromiso creciente de Asociación de Vecinos, de comerciantes, de expertos, profesionales, de la ciudadanía, medios de comunicación, en general....y sobre todo de la Corporación Municipal.

Relación de Planos contenidos en el documento.

Plano 01.

Plano de Parcelas que cuentan con algún habitante según Padrón. Pag. 50

Plano 02.

Plano de Parcelas residenciales calificadas según grados de ocupación. Pag. 52

Plano 03.

Plano de Parcelas desocupadas, infrautilizadas o inactivas. Pag. 54

Plano 04.

Plano distribución de la vulnerabilidad. Pag. 56

Plano 05.

Plano de Parcelas según Estado de la edificación. Pag 58

Plano 06.

Plano de Intervención en los últimos 30 años. Pag. 60

Plano 07.

Plano de Intervención y desocupación. Pag 62.

Plano 08.

Plano de Manzanas por ocupación. Pag 65.

Plano 09.

Plano de Manzanas por Vulnerabilidad. Pag 66

Plano 10.

Plano de Manzanas por estado de la edificación. Pag 67

Plano 11.

Plano de Sectores por ocupación. Pag 68

Plano 12.

Plano de Sectores por Vulnerabilidad. Pag 69

Plano 13.

Plano de Sectores por Estado de la edificación. Pag 70

Plano 14.

Plano de Secciones Censales por Ocupación. Pag 71

Plano 15.

Plano de Secciones Censales por Vulnerabilidad. Pag 72

Plano 16.

Plano de Secciones Censales por Estado de la edificación. Pag 72.

Plano 17.

Plano de Usos Residenciales y No Residenciales. Pag 82

Plano 18.

Plano Usos Residenciales y No Residenciales. Ocupados y desocupados. Pag 83

Plano 19.

Plano de Manzanas. Usos Residenciales y No Residenciales. Ocupados y desocupados. Pag 84

Plano 20.

Plano de Sectores. Usos Residenciales y No Residenciales. Ocupados y desocupados. Pag 85

Plano 21.

Plano de Secciones Censales. Usos Residenciales y No Residenciales. Ocupados y desocupados. Pag 86

Plano 22.

Plano Equipamientos de proximidad. Pag 88

Plano 23.

Plano Usos Residenciales, No Residenciales y Equipamientos. Pag 89

Plano 24.

Plano Equipamientos públicos y privados. Pag 90

Plano 25.

Plano de Equipamientos Religiosos. Pag 91

Plano 26.

Plano Uso Industrial-Bodeguero. Pag 93

Plano 27.

Plano de evolución tipológica y de Uso Industrial-Bodeguero. Pag 94

Plano 28.

Plano de Actividades Económicas. Pag 96

Plano 29.

Plano de Desocupación y Catálogo. Pag 104

Plano 30.

Plano de Usos y Catálogo. Pago 106

Plano 31.

Plano Estado y Catálogo. Pag 107

Plano 32.

Plano de Topografía. Pag 109

Plano 33.

Plano de Estancialidad y vacío. Pag 113

Plano 34.

Plano Viarios, ejes, placitas y plazas. Pag 114

Plano 35.

Plano Accesos Intramuros. Pag 117

Plano 36.

Plano árboles Intramuros. Pag 121

Plano 37.

Plano de Isocronas. Pag 124

Bibliografía

DOCUMENTOS DE REFERENCIAS

Plan Especial de Reforma Interior del Conjunto Histórico Artístico. (Casco Antiguo). Ayuntamiento de Jerez de la Frontera. 1982.

Área de Rehabilitación Concertada. Entorno de San Mareo Santiago. 2003. Consejería de Obras Públicas y Transporte, Junta de Andalucía y Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.

Carta Arqueológica Municipal. 2005. Jerez de la Frontera. Consejería de Cultura. Junta de Andalucía.

Plan General de Ordenación Urbanística Jerez de la Frontera, 2009. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.

Avance Plan Integral de Regeneración Urbana del Centro Histórico. Fase I. Recinto Intramuros. Junio 2012. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera. Delegación de Urbanismo. Departamento de Planeamiento.

Fase II: Bodegas. Catálogo del Conjunto Histórico. Diañez Rubio, Pablo. 1993. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera. Delegación de Urbanismo. Departamento de Planeamiento.

La Construcción de la “Ciudad Bodega”. Arquitectura del vino y transformación urbana en Jerez de la Frontera en el siglo XIX. 2012. Aladro Prieto, José Manuel. Tesis Doctoral.

FUENTES

Catastro 2013. Dirección General de Catastro. Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. Gobierno de España.

Padrón 2013. Oficina de Atención al Ciudadano. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera

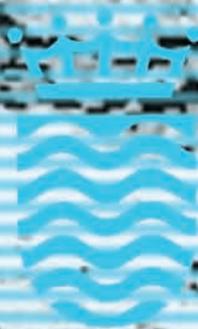
Emuvijesa. (Empresa Municipal de Vivienda de Jerez S.A.)

Jesytel (Jerez Sistemas y Telecomunicaciones S.A.)

INE. Instituto Nacional de Estadística. Ministerio de Economía y Competitividad. Gobierno de España

IECA. Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo. Junta de Andalucía.

Aqualia, gestión integral del agua S.A.



Ayuntamiento de Jerez de la Frontera

2014