



MAPA DE INFRAVIVIENDA:

ANÁLISIS DEL PARQUE RESIDENCIAL.

CENTRO HISTÓRICO:

INTRAMUROS



Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez.
Ayuntamiento de Jerez.

2016

MAPA DE INFRAVIVIENDA:

ANÁLISIS DEL PARQUE RESIDENCIAL.

CENTRO HISTÓRICO:

INTRAMUROS



Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez.
Ayuntamiento de Jerez.

2016

A blue lantern with a crown-shaped crest on its bracket, mounted on a stone wall. The lantern has a square frame and a white, textured interior. The bracket is ornate, featuring a crown and a shield with a wavy pattern. The stone wall is weathered and textured.

UNA LUZ PARA INTRAMUROS

“[...]Por eso a fuego lento surge la luz del día,
el amor, el aroma de una niebla lejana
y calle a calle vuelve la ciudad sin banderas
a palpitar tal vez y a vivir en el humo[...].”

No hay pura luz (Pablo Neruda)

INDICE

PAG. 8

PAG. 15

PAG. 26

PAG. 37

PAG. 42

PAG. 47

PAG. 54

PAG. 66

PAG. 75

PAG. 88

PAG. 109

PAG. 356

PAG. 480

PAG. 528

PAG. 530

BLOQUE I: FUNDAMENTOS PARA LA REGENERACIÓN DE INTRAMUROS.

1.- ¿POR QUÉ INTRAMUROS? Un pasado con futuro incierto.

2.- INTRAMUROS. UNA GRAN OPORTUNIDAD.

3.- EN SECTORES—EN MANZANAS. Como eje heredado para una intervención coherente.

4.- USO RESIDENCIAL COMO ELEMENTO ESTRUCTURANTE.

5.- INFRAVIVIENDA. DETERIORO DEL PARQUE RESIDENCIAL.

6.- MARCO NORMATIVO. Planes de vivienda.

7.- ANÁLISIS SOCIO-ECONÓMICO. PERCEPCIÓN DE LA CIUDADANÍA.

8.- GLOSARIO DE TÉRMINOS. INTERPRETACIÓN DE FICHAS.

9.- CONCLUSIONES. FRUTOS.

BLOQUE II: RECINTO INTRAMUROS.

BLOQUE III: ANÁLISIS POR MANZANAS.

BLOQUE IV: INFORME Y DIAGNÓSTICO DE FINCAS VISITADAS.

BLOQUE V: ANÁLISIS DE FINCAS RESIDENCIALES EN MAL ESTADO.

EQUIPO DE TRABAJO

ANEXO I: ENCUESTAS POR UNIVERSIDAD DE CÁDIZ.

INTRODUCCIÓN

Infravivienda

Residencial

Intramuros

INTRAMUROS

En el mes de Diciembre del año 2014, y como continuación del documento redactado por el Ayuntamiento denominado “Diagnóstico del Intramuros” elaborado por Infusiones Urbanas, Emuvijesa inició los trabajos de redacción de un documento que justificara la declaración de un área de infravivienda en el recinto intramuros de la ciudad.

Ya en anteriores ocasiones y bajo esta fórmula, se procedió a la rehabilitación de 20 fincas con un total de 100 viviendas en esta misma zona. Tal fue el éxito de aquel programa y dada la situación actual de muchas fincas, Emuvijesa ha decidido que esta era la mejor herramienta de la que se podía disponer para acometer esta nueva fase.

Por ello, y en función de lo recogido en los borradores del Plan de Vivienda y Rehabilitación de la Consejería de Fomento y Vivienda, concretamente en el Capítulo I “Medidas para la eliminación de la Infravivienda” de su Título III “Disposiciones en materia de rehabilitación”, se presentó a los técnicos de la Delegación Provincial y a los de la Dirección General de Vivienda de la Consejería, el borrador del documento en el que se ha estado trabajando.

Fruto de esas reuniones, se procedió a la inclusión de todas aquellas aportaciones que nos indicaron para que su aprobación sea satisfactoria y pueda ser presentado a los organismos correspondientes.

Este programa plantea resolver con carácter zonal, el problema de alojamiento de los habitantes de la zona Intramuros, con condiciones de vida muy precarias, intentando mantener la ubicación de los vecinos y evitando así, el desarraigo cultural consolidado históricamente a través del tiempo.

El Programa de Infravivienda será ejecutado con la estrecha colaboración entre la Consejería de Fomento y Vivienda de la junta de Andalucía y la Empresa Municipal de la Vivienda (EMUVIJESA) del Ayuntamiento de Jerez, y con la participación de inquilinos y propietarios de las fincas sobre las que se pretende actuar.

Con este ambicioso plan EMUVIJESA pretende desarrollar y asegurar la recuperación urbana y residencial de esta zona de la ciudad.

BLOQUE I: Fundamentos para la Regeneración de Intramuros.



BLOQUE I: FUNDAMENTOS PARA LA REGENERACIÓN URBANA DE INTRAMUROS

¿POR QUÉ INTRAMUROS? UN PASADO CON FUTURO INCIERTO

Bibliografía

- [1] Carta Arqueológica Municipal. Jerez 1: El núcleo urbano
- [2] Plan Integral de Regeneración Urbana del Centro Histórico de Jerez.
- [3] Área de Rehabilitación Concertada. Entorno de San Mateo– Santiago

1.- ¿POR QUÉ INTRAMUROS? Un pasado con futuro incierto.



Llamamos Intramuros a la zona urbana del Conjunto Histórico-Artístico que básicamente incluye la ciudad de origen islámico, delimitada por el recinto defensivo. Este área comprende el núcleo de fundación de la ciudad y su expansión durante los siglos XII y XIII y abarca un espacio aproximado de 52 hectáreas.

Los orígenes de Jerez surgen antes de la dominación islámica pero la mayoría de historiadores coinciden en la consolidación de núcleo urbano en el período musulmán. Con anterioridad no puede hablarse de la existencia de un núcleo urbano romano, ni mucho menos visigodo. Aun así es cierto que toda la zona jerezana experimentó una intensa romanización, había una población que fundamentalmente era de tipo rural, caracterizado por la presencia, más o menos diseminada, de villas o poblados de economía autosuficiente, cuya base principal era la agricultura y la ganadería. Esta población tendría como protagonista a la aristocracia comercial gaditana, que se vería obligada, con el nacimiento del Imperio, a hacerse terrateniente para poder participar de una forma más activa en la vida política romana.

En cuanto al Jerez visigodo, parece ser que la intensa romanización de la provincia impidió que la impronta visigoda se dejara sentir de manera notable. Así, el elemento godo debió quedar reducido a los funcionarios del poder central y a los responsables del control militar, perviviendo en líneas generales los modos de vida y los comportamientos socioeconómicos del período romano. Por lo demás, aunque se han encontrado también

numerosos restos arqueológicos de esta época en el término de Jerez y en alrededores, ninguno deja entrever la existencia de un núcleo urbano visigodo con entidad propia.

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

Desde el punto de vista urbanístico, tras la conquista de la ciudad por Alfonso X en 1264, no hubo cambios significativos. La cercanía de la frontera musulmana les obligó a permanecer dentro del recinto amurallado hasta 1340 que empieza a haber un traslado hacia extramuros. La fuerte identidad de la ciudad jerezana se debe a su origen como gran fortaleza y a su vigoroso mercado. La componente comercial y mercantil nunca la perdió, siempre ha sido la salida natural de productos cultivados en su extenso término municipal, y de su tradicional industria enológica. La proximidad al mar propició desde muy antiguo una pujante actividad comercial exterior, fundamentalmente con el Norte de Europa. Su vertiente militar la perdió en gran medida a raíz de la conquista de Granada pero durante siglos hubo una continua preparación para la guerra de los caballeros jerezanos, lo que originó interesantes juegos y competiciones ecuestres.

“La fuerte identidad de la ciudad jerezana se debe a su origen como gran fortaleza y a su vigoroso mercado”



Jerez de la Frontera [DF] Vista 13 (PSA, FF 1287, 410 x 1399 mm) / 46º Unidad [Pajarón] / 1567

- Legenda:
- 2. La madre de Dios
 - 3. Los Serranos [LaCantos]
 - 4. La Cruzada [Z]
 - 5. San Francisco
 - 6. San Cristóbal
 - 7. San Salvador, iglesia mayor
 - 8. San Sebastián
 - 9. La plaza de toros [Jerez]
 - 10. Plaza de los escribanos
 - 11. Plaza de San Sebastián
 - 12. Plaza de San Sebastián
 - 13. Plaza de San Sebastián
 - 14. Puerta de Sevilla
 - 15. Puerta de San Sebastián
 - 16. Puerta de San Sebastián
 - 17. Puerta de San Sebastián
 - 18. Puerta de San Sebastián
 - 19. Puerta de San Sebastián
 - 20. Puerta de San Sebastián
 - 21. Puerta de San Sebastián
 - 22. Puerta de San Sebastián
 - 23. Puerta de San Sebastián
 - 24. Puerta de San Sebastián
 - 25. Puerta de San Sebastián
 - 26. Puerta de San Sebastián
 - 27. Puerta de San Sebastián
 - 28. Puerta de San Sebastián
 - 29. Puerta de San Sebastián
 - 30. Puerta de San Sebastián
 - 31. Puerta de San Sebastián
 - 32. Puerta de San Sebastián
 - 33. Puerta de San Sebastián
 - 34. Puerta de San Sebastián
 - 35. Puerta de San Sebastián
 - 36. Puerta de San Sebastián
 - 37. Puerta de San Sebastián
 - 38. Puerta de San Sebastián
 - 39. Puerta de San Sebastián
 - 40. Puerta de San Sebastián
 - 41. Puerta de San Sebastián
 - 42. Puerta de San Sebastián
 - 43. Puerta de San Sebastián
 - 44. Puerta de San Sebastián
 - 45. Puerta de San Sebastián
 - 46. Puerta de San Sebastián
 - 47. Puerta de San Sebastián
 - 48. Puerta de San Sebastián
 - 49. Puerta de San Sebastián
 - 50. Puerta de San Sebastián
 - 51. Puerta de San Sebastián
 - 52. Puerta de San Sebastián
 - 53. Puerta de San Sebastián
 - 54. Puerta de San Sebastián
 - 55. Puerta de San Sebastián
 - 56. Puerta de San Sebastián
 - 57. Puerta de San Sebastián
 - 58. Puerta de San Sebastián
 - 59. Puerta de San Sebastián
 - 60. Puerta de San Sebastián
 - 61. Puerta de San Sebastián
 - 62. Puerta de San Sebastián
 - 63. Puerta de San Sebastián
 - 64. Puerta de San Sebastián
 - 65. Puerta de San Sebastián
 - 66. Puerta de San Sebastián
 - 67. Puerta de San Sebastián
 - 68. Puerta de San Sebastián
 - 69. Puerta de San Sebastián
 - 70. Puerta de San Sebastián
 - 71. Puerta de San Sebastián
 - 72. Puerta de San Sebastián
 - 73. Puerta de San Sebastián
 - 74. Puerta de San Sebastián
 - 75. Puerta de San Sebastián
 - 76. Puerta de San Sebastián
 - 77. Puerta de San Sebastián
 - 78. Puerta de San Sebastián
 - 79. Puerta de San Sebastián
 - 80. Puerta de San Sebastián
 - 81. Puerta de San Sebastián
 - 82. Puerta de San Sebastián
 - 83. Puerta de San Sebastián
 - 84. Puerta de San Sebastián
 - 85. Puerta de San Sebastián
 - 86. Puerta de San Sebastián
 - 87. Puerta de San Sebastián
 - 88. Puerta de San Sebastián
 - 89. Puerta de San Sebastián
 - 90. Puerta de San Sebastián
 - 91. Puerta de San Sebastián
 - 92. Puerta de San Sebastián
 - 93. Puerta de San Sebastián
 - 94. Puerta de San Sebastián
 - 95. Puerta de San Sebastián
 - 96. Puerta de San Sebastián
 - 97. Puerta de San Sebastián
 - 98. Puerta de San Sebastián
 - 99. Puerta de San Sebastián
 - 100. Puerta de San Sebastián

Con todo, la llegada de los castellanos sí produjo algunos cambios urbanísticos para Jerez, entre ellos cabe destacar la edificación de nuevas iglesias sobre los solares de las antiguas mezquitas y la ubicación, en sus proximidades, de los cementerios, que en algunos casos fueron ampliados con el derribo de algunas casas.

Entre los siglos XII y XV se puede decir que se configura el plano de Jerez y que dicha estructura perdura, con gran fidelidad de rasgos y escasas adiciones, hasta bien avanzado el presente siglo. Pero el proceso de expansión y renovación de la ciudad no quedó estancado en el siglo XV.

La entrada de Jerez en la época moderna vio impulsado su crecimiento por el desarrollo de los nuevos arrabales extramuros y, por la enorme proliferación de edificios religiosos.

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

Durante todo el siglo XIX la construcción de grandes mansiones continuó creciendo ya no sólo por parte de la nobleza, sino sobre todo por parte de la acomodada burguesía que surge a causa de la potente industria vinícola. Nacen nuevos barrios y se crea un cinturón industrial de bodegas que arrasa con una nueva arquitectura llegando a tener en 1837 más de

(en todo el conjunto histórico artístico), conocidas como catedrales vinateras, éstas convivían en armonía con los habitantes.

Junto a estas inversiones en el negocio vinícola, fueron las sucesivas desamortizaciones del siglo XIX las que más transformaron el espacio urbano, por el importante mercado que abren con la especulación del suelo y por el destino "utilitario" que se le dio a una parte significativa de los inmuebles desamortizados.

Al mismo tiempo, remiten las edificaciones de carácter religioso, tomando el elemento civil un mayor protagonismo en el control de la sociedad. Pero lo que más caracteriza el inicio de la Contemporaneidad, urbanísticamente hablando, es el interés que suscita la mejora y el acondicionamiento de la ciudad, muy en la línea del nuevo pensamiento ilustrado.

Cualquiera que dé un paseo por el casco antiguo del Jerez actual reconocerá fácilmente la trama urbana que acabamos de presentar. Una mirada hacia un recinto estructurado con elementos históricos en puntos reconocidos, calles estrechas y sinuosas y una distribución parcelaria irregular tendente al cuadrado. Un conjunto rodeado por una muralla almohade fabricada en tapial, conformando un recinto cuadrangular. Con la pérdida de capacidad defensiva, la muralla empieza a absorber la construcción de edificios adosados a sus muros, esto ha impedido contemplarla en su totalidad pero por otra parte la ha protegido.

"Nacen nuevos barrios y se crea un cinturón industrial de bodegas, una nuevas edificaciones dedicadas a la crianza del vino, llamadas catedrales vinateras"



Francisco Javier Velázquez. Plano Topográfico 1825



Jerez 1830



Lienzo torre de muralla con edificación adosada. Calle Porvera

Un cambio en el planeamiento

Previo a la constitución de los ayuntamientos democráticos en 1979, la ciudad contó con dos planes generales aprobados en 1959 y 1969 respectivamente. Ambos planes, como era habitual en aquellas fechas, tenían un carácter expansionista, en detrimento de la ciudad consolidada.

Se plantean en ambos, unos enormes aumentos del volumen edificable en la ciudad consolidada y se planifican unos nuevos viarios, pensados para el tráfico rodado en detrimento del peatón. El nuevo mercado de viviendas en la periferia caló en los ciudadanos, que vivían hacinados en las casas de vecinos sin las mínimas condiciones de habitabilidad. Aquí se inició un proceso de despoblación del casco antiguo durando hasta nuestros días, **viviendo 13.813 personas en 1960 hasta llegar a los 4914 en 2013.**

Es entonces a partir de esta estrategia de puesta en vigor de los nuevos principios urbanísticos, cada uno de los sucesivos documentos de ordenación recorrerán todo un proceso de participación que permitirá alcanzar en gran medida los deseos de la gran mayoría de los ciudadanos. Estos documentos fueron tres: el Plan Especial de Reforma Interior del Casco Antiguo, P.E.R.I., cuyo ámbito de aplicación era el recinto intramuros de la ciudad, probablemente la zona que más urgente intervención planificadora demandada por el peligro que su deterioro progresivo suponía, la II Modificación del Plan del 69, que corregía el P.E.R.I. y ampliaba su aplica-

-ción a los límites de la ciudad del XIX, y finalmente el P.G.O.U. que fundía éstos con las propuestas y objetivos para todo el término municipal en los que paralelamente se venía trabajando.

Mientras el casco histórico se convertía en un foco residual de manera creciente, debido a la despoblación en aumento, la falta de recursos económicos y el escaso interés e inquietud, la administración pública se dedicaba a otras necesidades de la ciudad, no siendo menos importantes, pero dejando al margen la historia e identidad de Jerez durante años. Se hicieron intervenciones en algunos momentos, sí, a pesar de la poca iniciativa por parte de otras administraciones y del sector privado, pero aun así no se obtuvo ningún resultado esperanzador, quizás por el carácter disperso de las mismas.

Toda intervención municipal en un área urbana en detrimento debe responder a un objetivo, una estrategia global. De lo contrario se convierte en actuaciones aisladas y precisas, con unos resultados inminentes, sin llegar a resurgir efectos positivos secundarios. Se debe pensar como conjunto urbanístico, patrimonial, poblacional, habitacional, económico, y muy importante: pensar y apostar juntos por un proyecto común, cuyo único interés sea el de reavivar nuestra ciudad histórica, nuestra identidad, llenar de encanto aquellas calles olvidadas y hacer de nuestro pasado un presente y futuro exitoso.

Un instrumento debe plasmar la realidad, en qué momento nos encontramos, algo complicado por qué la ciudad está en continuo movimiento.

“Se inició un proceso de despoblación. En 1960 había 13.813 habitantes en Intramuros llegando a los 4.914 en 2013”



Portada del Palacio Mirabal muestra la intervención pública en la creación de vivienda sociales.



Año 1910 - Palacio Riquelme frente a la Plaza del Mercado (Sector San Mateo) - Año 2015



Balcón desde la torre- Campanario de la Catedral. Mirada hacia un barrio gris.

Pero poder saber qué está pasando, cuáles son los índices del estado de la edificación, cuántas viviendas no están adaptadas ni cumplen con los niveles de salubridad y habitabilidad y cuantas otras en estado de abandono ó ruina. Este documento pretende dar respuesta a estas preguntas, mediante un trabajo de campo, visitas a pie de calle de cada una de las fincas, valorando técnicamente las características y la situación en la que se encuentran, centrándonos y haciendo más hincapié en el Parque Residencial de vivienda.

Esto debe ser el resultado de un proceso participativo donde se integren participantes de cualquier índole, vecinos, profesionales, municipales. Se plantea este documento como el punto de partida y de puesta en marcha para repensar, y actuar sobre Intramuros. Los datos obtenidos son reales, actuales, con poco margen de error, pues como se dice anteriormente, nos encontramos en continuo movimiento, la ciudad se mueve.

Hacemos un recuento sobre las principales tipos de arquitectura que se pueden encontrar en Intramuros:

Arquitectura defensiva

La muralla islámica de Jerez encierra un espacio de forma aproximadamente cuadrangular, con una extensión superior a las 50 hectáreas.

Arquitectura religiosa

En el casco histórico de Jerez se conservan hoy un total de 13 inmuebles que en origen tuvieron un uso religioso.

Arquitectura de carácter público

Además de las edificaciones relacionadas con el sistema defensivo que caen en

desuso a partir del fin de la guerra con Granada, la ciudad contó con una serie de inmuebles vinculados con los poderes públicos y relacionados con el que-hacer político-administrativo, económico e incluso asistencial.

Arquitectura Residencial

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

Arquitectura Industrial

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

Patrimonialmente Jerez es una ciudad enormemente rica. Dispone de importantes restos de la ciudad islámica como el alcázar y amplios lienzos de la muralla almohade. Así mismo, todo su casco histórico se halla salpicado de un importante conjunto de iglesias y conventos medievales, así como de edificios renacentistas y barrocos, tanto de carácter civil como religioso. Por último reseñar el amplio caserío perteneciente fundamentalmente a los siglos XVIII y XIX, con unas características tipológicas propias, que conforma la trama fundamental de la ciudad histórica. Dentro de este grupo habría que destacar el conjunto de casas-palacio construidas por los industriales bodegueros y por la nobleza local en la segunda mitad del XVIII.



ARQUITECTURA DEFENSIVA

ARQUITECTURA RELIGIOSA

ARQUITECTURA PÚBLICA

ARQUITECTURA RESIDENCIAL

ARQUITECTURA INDUSTRIAL

Intramuros se encuentra en estado preocupante, poco queda del reflejo que fue en su época de gloria, ahora se caracteriza por su situación desgastada y sin vida. Aloja en su interior un rico patrimonio pero que debido a la falta de recursos, conexiones y empuje, no es atractiva para el ciudadano. No existe porosidad con el resto de la trama urbana jerezana, los síntomas de abandono y estado de la edificación son claros y evidentes, por ello es imprescindible una estrategia urgente enlazando todos los puntos inconexos y degradados convirtiéndolos en focos que en su conjunto llenen de vitalidad y auge la memoria de Jerez.