

# BLOQUE I: FUNDAMENTOS PARA LA REGENERACIÓN URBANA DE INTRAMUROS

## INTRAMUROS UNA GRAN OPORTUNIDAD.

### 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





Ortofoto-Municipio Jerez de la Frontera.  
Conjunto Histórico artístico

La ciudad de Jerez de la Frontera con una extensión de 1.188 Km<sup>2</sup> es una de las mayores ciudades de nuestra Comunidad Autónoma, cuenta con una población de 212.224 habitantes. El centro histórico comprende 218Ha de su extensión y gran parte es Bien de Interés Cultural con la denominación de Conjunto Histórico Artístico.

La denominación de Conjunto Histórico-Artístico corresponde a lo que conocemos como *Intramuros* (ciudad de origen islámico, delimitada por el recinto defensivo y una superficie de unos 53,5 Hectáreas) objeto de este desarrollo y *Extramuros* (Incluye aquellas zonas de expansión urbanística de la ciudad desde la Edad Media hasta fines del siglo XIX, lo que supone una superficie aproximada de 164,5 hectáreas). \*En la ortofoto adjunta se puede ver la delimitación de ambas áreas.

Intramuros ocupa el 24,54% de la extensión total del Conjunto Histórico-Artístico. En un 24,54% de superficie viven sólo apenas 4914 habitantes, ¿Es rentable para una ciudad tener la zona más histórica en tales condiciones de infrautilización? Desde aproximadamente los años 70 se viene gestando este proceso de vaciamiento provocando la polarización social y una población con bajos recursos y envejecida.

El gran valor patrimonial y cultural de los centros históricos andaluces son reconocidos por la mayoría de habitantes que los integran, así como por los turistas a los que congregan. Según los datos que hemos obtenido, gran parte de la población no conoce ni ha visitado muchos lugares con gran valor. ¿Qué pasa con el centro histórico de Jerez? ¿Existe un proceso creciente donde no hay unión con el casco histórico, con sus orígenes?

**En un 24,54% de superficie viven sólo apenas 4914 habitantes, ¿Es rentable para una ciudad tener la zona más histórica en tales condiciones de infrautilización?**

Jerez cuenta con 218Ha de historia.

Intramuros + Extramuros



Conjunto Histórico - Artístico

**El 24,54%** pertenece a la extensión que ocupa **Intramuros, esto afecta a 53,5Ha.**

**El 24,54%** del Conjunto Histórico-Artístico se encuentra en **estado de abandono**, refleja un **alto índice de despoblación**, y una **escasa actividad económica**.

**Más del 25%** de la población de Jerez **NO CONOCE** la Plaza Belén, por dónde discurre la muralla, el Zoco de Artesanos o el Tabanco del Duque.

**Y más del 50% NO HA VISITADO NUNCA** el museo Arqueológico, Plaza Belén, Palacio Ponce de León, Zoco de Artesanos, el Centro Andaluz de Arte Flamenco, Bodegas Domecq, ó la Iglesia San Lucas.

**¿CÓMO SE HA PODIDO LLEGAR A ESTOS LÍMITES?**

**¿ADEMÁS DE UNA SITUACIÓN PRECARIA, EXISTE UNA DES-CULTURALIZACIÓN O PÉRDIDA DE IDENTIDAD CON INTRAMUROS?**

**DE ORIGEN EXTERNO**

- ⇒ Despoblamiento de la zona y envejecimiento de la población.
- ⇒ Bajo nivel cultural y de formación.
- ⇒ Mínima actividad económica y alto índice de paro.
- ⇒ Aislamiento funcional.
- ⇒ Déficit de equipamientos.
- ⇒ Degradación medioambiental y falta de sostenibilidad en el desarrollo.
- ⇒ Degradación física del área.
- ⇒ Poco compromiso de propietarios.
- ⇒ Ausencia de un organismo municipal aglutinador de acciones.
- ⇒ Falta de coordinación por las distintas delegaciones municipales.
- ⇒ Estrategia de intervención dispersada sin conseguir objetivos comunes.
- ⇒ Envejecimiento y peligro de derrumbe de numerosas fincas.
- ⇒ Complejidad adaptación funcionalidad de viviendas.
- ⇒ Elevado uso dotacional público y privado con horario apertura limitado.
- ⇒ Escasez de comercios de proximidad sobretodo al sobrepasar Calle Francos hacia el Sur.
- ⇒ Encorsetamiento de obligaciones urbanísticas.
- ⇒ Poca agilidad del registro de solares.
- ⇒ Poca actividad de inspección urbanística.

**DEBILIDADES**

**D**

**DE ORIGEN INTERNO**

- ⇒ Poco entendimiento entre administraciones.
- ⇒ No existe Plan Andaluz vigente para activar subvenciones.
- ⇒ Bajo equipamiento de barrio en comparación con el de uso de ciudad.
- ⇒ Traslado de la sede de Unión de Hermandades.
- ⇒ Aumento de crecimiento en el extrarradio.

**AMENAZAS**

**A**

**PUNTOS DÉBILES**

**ANÁLISIS DAFO:**

(Debilidades, Amenazas, Fortalezas, Oportunidades) es una metodología que nos dará un diagnóstico sobre el estado de nuestro ámbito tanto a nivel interno como externo. El análisis se hace sobre dos ejes diferentes:

**FORTALEZAS**

- ⇒ Valor urbanístico y patrimonial. Conjunto Histórico-Artístico declarado.
- ⇒ Existencia de importante conjunto de edificios de gran riqueza artística.
- ⇒ Riqueza multifuncional de los cascos de bodegas desocupados.
- ⇒ Contar con ricos complejos espaciales públicos de gran calidad.
- ⇒ La administración municipal cuenta con un importante paquete de edificios y solares en la zona para contener los usos que se estimen necesarios.
- ⇒ El despoblamiento actual tiene como ventaja que la zona presenta una gran capacidad de absorción residencial.
- ⇒ Potencialidades de Jerez como ciudad. Buenas comunicaciones, proximidad a la costa gaditana y a la sierra de Cádiz. Valores tradicionales (Vinos, caballos, flamenco y riqueza patrimonial).
- ⇒ Carácter de centralidad con respecto a la ciudad.

**F**

**OPORTUNIDADES**

- ⇒ Constitución mesa centro histórico.
- ⇒ Aplicación de todos los programas que se recojan en el plan andaluz de vivienda que se apruebe.
- ⇒ Elaboración de ordenanzas para fomentar la rehabilitación.
- ⇒ Declaración de zona de infravivienda.
- ⇒ Elaboración de ordenanzas para fomentar el comercio en Intramuros.
- ⇒ Reactivación del zoco de artesanía.
- ⇒ La recuperación del centro histórico a través de la actuación coordinada del sector público (las tres administraciones) y el sector privado (propietarios), constituye la gran oportunidad para la revitalización económica, social y arquitectónica.
- ⇒ Convertir la revitalización del centro histórico en un proyecto de ciudad .
- ⇒ Apostar por una ciudad sostenible. Pensar en el peatón.
- ⇒ Dotación de parking de bicicletas.
- ⇒ Favorecer la permeabilidad con el resto de la trama urbana, mediante nuevas líneas de autobuses urbanos.

**O**

**PUNTOS FUERTES**

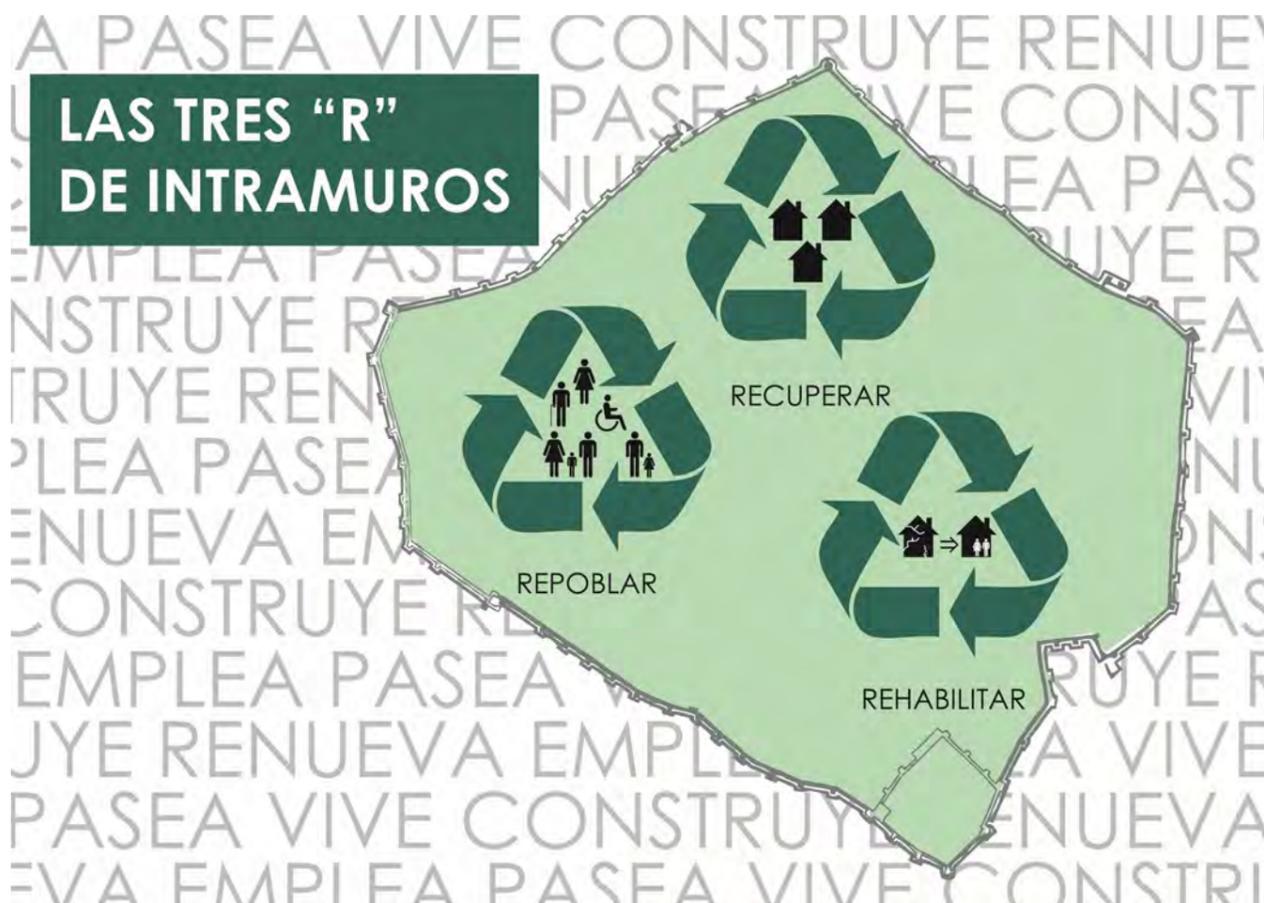
- **NIVEL EXTERNO E INTERNO:** Tendremos en cuenta aquellas amenazas u oportunidades que vienen de fuera, así como las carencias o fortalezas de nuestro ámbito a nivel interno.
- **ASPECTOS POSITIVOS Y NEGATIVOS:** Habrá que detectar tanto los aspectos positivos que interna y externamente nos benefician así como los aspectos negativos que nos perjudican internamente y nos amenazan externamente.

Con los escasos datos que aún se han mostrado sobre la situación actual de Intramuros, ya es evidente la necesidad de una intervención urgente. Este documento nace con la intención de obtener datos reales, obviando todos aquellos reflejados en ordenador o papel y poder palpar a pie de calle el triste escenario que ronda por las calles de Intramuros. Los objetivos son los siguientes:

- Aportar una visión basada en datos reales del centro histórico de Jerez, concretamente de Intramuros. Mediante datos de campo, obtenidos estudiando de forma individualizada cada finca en su exterior, para después profundizar su conocimiento en el interior, previo consentimiento de los propietarios.
- Ofrecer propuestas de actuación para cada una de las fincas en función de sus características, estado de conservación y régimen de ocupación. Además de proponer los programas que ofrece el "BORRADOR DE DECRETO POR EL QUE SE REGULA EL PLAN DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA 2016-2020" para cada una de las fincas visitadas que cumplan con los requisitos requeridos.
- Promover la rehabilitación en Intramuros, principalmente residencial, adaptándose a las necesidades de sus habitantes actuales y futuros para integrar el centro con el resto de Jerez. Siempre teniendo presente la Eficiencia Energética, la Accesibilidad, la Estabilidad y la Sostenibilidad.

- Lograr la inclusión social, conseguir la conexión con el resto de la trama urbana, la habitabilidad de las viviendas y la reactivación económica, contando con la potente participación ciudadana, empresas privadas y Administración Pública. En definitiva, un aumento de las ganas por habitar Intramuros.
- Incentivar la creación de políticas urbanas que regulen usos y edificabilidad acordes con una imagen urbana deseada, con los servicios necesarios para una mejora de la calidad de vida y favorezca la permanencia y retorno de residentes en el área.
- Abrir puertas a distintas propuestas que se puedan basar en este trabajo, incluso para otros campos profesionales.

Han sido muchas las iniciativas de impulso para el Centro Histórico, más bien centradas en la concepción urbanística y en la mejora de algunos puntos pero sin un resultado global. La experiencia de todos los planes que nos precede, podemos deducir que la solución no es apostar por la acupuntura urbana, sino por una reforma integral del área, pensando por y para el ciudadano, en la mejora de recorridos y mediante la puesta en valor de todo aquello que adolece al centro. Así con una rehabilitación y regeneración urbana completa, basada en datos reales y actuales, e impulso global del ciudadano, se conseguiría sanear y revivir el Centro.



### OBJETIVOS

ESTUDIO DE CAMPO

ÁREA=53,5Ha - 16Sectores - 100Manzanas

**ANÁLISIS INDIVIDUALIZADO DE LAS 981 FINCAS CATASTRALES**

**Estabilidad  
Salubridad  
Accesibilidad  
Eficiencia Energética**

**DATOS REALES**

Participación ciudadana

Conexión urbana

Habitabilidad de viviendas

Reactivación Económica

Nuevas Políticas urbanas

Documento adaptado como base para otros campos profesionales

**REHABILITACIÓN INTEGRAL**

El análisis de campo llevado a cabo por cada una de las 981 fincas catastrales se ha realizado con una ficha previamente diseñada en la que se determinaban varios factores mediante la visita a pie de calle cuya única fuente de información ha sido la situación a tiempo real del inmueble. Una toma de datos que no era factible si se hacía en una oficina o laboratorio, nuestra principal herramienta ha sido el trabajo de campo basado en la planificación, investigación y observación. Un estudio que ha quedado reflejado en cuatro bloques principales que nos permiten tener una visión real del origen de sus problemas, de sus potencialidades y de la interacción entre ellos.

**Bloque II, Recinto Intramuros:** Análisis global del área de Intramuros, centrándonos en tres grandes grupos: **Residencial** (todas aquellas fincas cuyo uso principal esté destinado a vivienda <sup>(1)</sup>), **No Residencial** (contiene a todo edificio no destinado a vivienda, incluyendo en esta sección solares, obra paralizada y cascos bodegueros con uso actividad económica <sup>(1)</sup>) y **Actividad Económica** (refleja todas aquellas fincas con actividad económica al margen de que sea residencial o no residencia <sup>(2)</sup>). Incluyendo además el estado de la edificación y un porcentaje aproximado de infraviviendas dentro del área de estudio.

<sup>(1)</sup> al margen de que esté en uso, vacío o en ruinas.

<sup>(2)</sup> al margen de que el uso principal esté en uso o vacío, se analiza únicamente la disponibilidad y cantidad de locales comerciales activos o inactivos.

**Bloque III, Análisis por Manzanas:** Tras el estudio global, procedemos al análisis por manzana, a partir de cada uno de los 16 sectores que componen Intramuros. Este enfoque a partir de la manzana se gestó en "Diagnóstico Intramuros", una acertada perspectiva configurada a modo de unidad territorial para que con una lectura global de la zona o sector se pueda intervenir de manera conjunta y acorde con el barrio. De este bloque se han sacado datos muy relevantes en cuanto a la característica de cada sector, deficiencias y potencialidades.

Una vez obtenido los datos globales de las 981 fincas, se hace un zoom en la escala, y detectando aquellas marcadas con uso residencial y con síntomas aparentes de ser infravivienda o, estar en mal estado, se intenta una segunda visita. Esta vez al interior de la finca haciendo hincapié en características basadas principalmente en la estabilidad, salubridad, accesibilidad y eficiencia energética.

**Bloque IV, Informe y Diagnósticos de Fincas Residenciales:** Informe basado en las premisas descritas anteriormente, de aquellas fincas visitadas con consentimiento previo de los propietarios, con toma de datos in situ sobre el estado de cada una de las viviendas que componen la finca, así como las características de la población residentes en el caso de que estuviera habitada. Evaluando si se trata de una infravivienda o no.

**Bloque V, Análisis de Fincas Residenciales en Mal Estado:** Informe de aquellas fincas residenciales en mal estado o casi ruina, con graves problemas estructurales.



### BLOQUE II: RECINTO INTRAMUROS.

### BLOQUE III: ANÁLISIS POR MANZANAS.

### BLOQUE IV: DETECCIÓN DE INFRAVIVIENDAS.

### BLOQUE V: FINCAS RESIDENCIALES EN MAL ESTADO.

Con los datos obtenidos, nos hemos detenido en los mismos, los cuales nos han dado pistas sobre la realidad actual de cada sector, barrio o manzana.

INTRAMUROS

SECTORES

MANZANAS

Basándonos en el Bloque II, podemos conocer de manera global aquellos datos obtenidos de las visitas, tanto puntos débiles, contra los que habrá que luchar, como puntos fuertes, en los que deberemos apoyarnos. Se divide en tres grandes grupos:

**USOS Y EQUIPAMIENTOS**

La multifuncionalidad es uno de los rasgos que otorga identidad propia a los centros históricos de las ciudades. Su mantenimiento es, por tanto, un reto para su pervivencia como realidades sociales vivas; sin embargo, no está resultando fácil poner en marcha políticas integradas de recuperación que, más allá de las dimensiones arquitectónicas, afronten en profundidad cuestiones funcionales y sociales.

El problema funcional deriva, por un lado, de la competencia entre usos residenciales, y no residenciales (equipamientos), por la ocupación de un suelo escaso, y, por otro, de la crisis de funciones que les llenaron de vida durante siglos, como la residencial, la industrial o la religiosa. Esta pérdida de vitalidad guarda estrecha relación con la progresiva aceptación, de un modelo de desarrollo urbano disperso y zonificado. Este modelo ha minusvalorado la dimensión cultural y social de los centros históricos, al igual que a finales del siglo XIX se comenzó a minusvalorar la dimensión histórica de la ciudad.

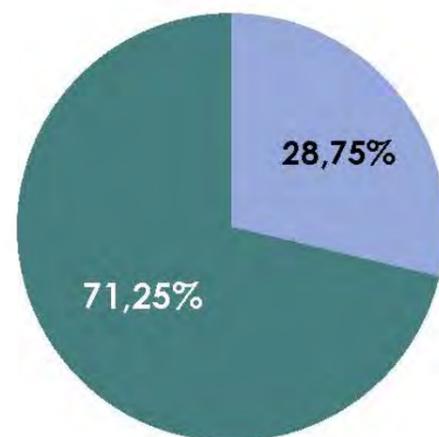
Inicialmente hacemos dos grande grupos, en términos básicos, Residencial, el uso habitacional como eje principal para el auge del ámbito y

y No Residencial, resto de usos como complemento a los residentes.

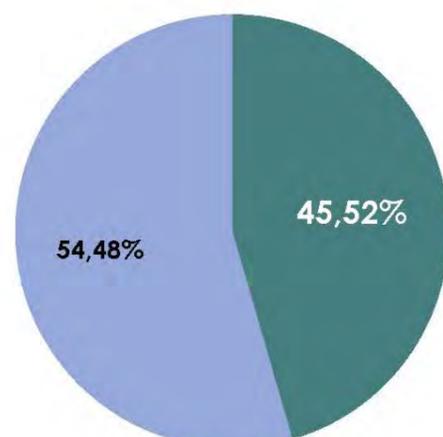
Bien, Residencial-vivienda, como hemos adelantado anteriormente, corresponde con todo edificio que tenga al menos una vivienda; y No Residencial, contiene a todo edificio no destinado a vivienda (bloques de viviendas adaptadas a oficinas o comercios son incluidos en este grupo), incluyendo en esta sección solares, obra paralizada y cascos bodegueros con uso actividad económica. Según los datos obtenidos Intramuros representa con respecto al número total de fincas el 71,25% del Residencial-Vivienda, y el 28,75% al No Residencial (solar+ obra paralizada+ Cascos bodegueros actividad-económica + Uso No Residencial). Con respecto a los m<sup>2</sup> de suelo y construidos el porcentaje varía, siendo el 45,52% m<sup>2</sup> suelo y 59,09% m<sup>2</sup> construidos de Residencial-Vivienda; y 54,48% m<sup>2</sup> suelo y 40,91% m<sup>2</sup> construidos de No Residencial, esto se debe a la elevada superficie que ocupan las grandes firmas de las bodegas González Byass y Domecq.

Dentro del término **Residencial-Vivienda**, se hizo una diferenciación a la hora de clasificar cada finca, esta categoría corresponde con Casco Bodeguero Uso Residencial, Promoción de Vivienda Privada No Reciente o Reciente <sup>(1)</sup>, Promoción de Vivienda Pública, Vivienda Unifamiliar No Reciente o Reciente <sup>(1)</sup> y Finca Residencial en Mal Estado.

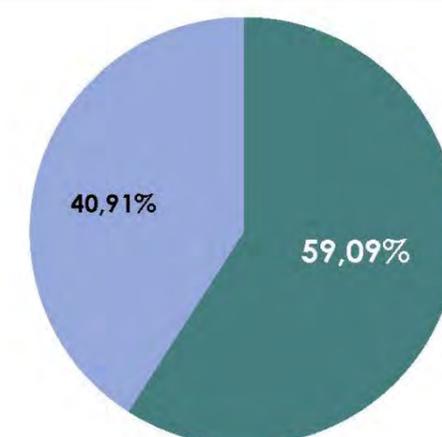
<sup>(1)</sup> Categoría nombrada con el sufijo reciente o no reciente donde se ubican aquellas viviendas unifamiliares o promociones de viviendas privadas en función del material de construcción, si fueron edificadas con hormigón armado o anteriormente a su implantación en la arquitectura.



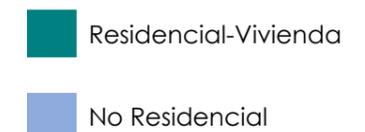
En función del nº total de fincas en Intramuros.



En función de los m<sup>2</sup> de suelo de Intramuros.



En función de los m<sup>2</sup> construidos de Intramuros.



<b>Residencial – Vivienda</b>	Casco Bodeguero con Uso Residencial Finca Residencial en Mal Estado Promoción de Vivienda Privada No Reciente Promoción de Vivienda Privada Reciente. Promoción de Vivienda Pública Vivienda Unifamiliar No Reciente Vivienda Unifamiliar Reciente
-------------------------------	--

<b>No Residencial</b>	Cascos Bodegueros Uso Actividad Económica Uso No Residencial (Equipamientos+Actividad Económica) Solar Obra Paralizada
-----------------------	---

El 68,52% (479 fincas) de las categorías residenciales son no recientes, es decir sus materiales de construcción son de fábrica de ladrillo. Sólo 91 fincas no recientes han sido sometidas a una reforma o a una rehabilitación, esto supone sólo el 13% del total.

Del 68,52% se deduce que 39,91% pertenece a Vivienda Unifamiliar No Reciente y el 28,61% a Promoción de Vivienda Privada No Reciente. Este índice con respecto a m<sup>2</sup> de suelo y m<sup>2</sup> construidos, corresponde a: 12,24% m<sup>2</sup> suelo y 12,37% m<sup>2</sup> construidos de Vivienda Unifamiliar No Reciente; y 10,49% m<sup>2</sup>s suelo y 13,33% m<sup>2</sup>s construidos de Promoción de Vivienda Privada No Reciente

Por otro lado, destaca con un 20,6% (144 fincas) de las categorías residenciales son Recientes, es decir sus materiales de construcción son de hormigón armado. Siendo en su mayoría con un 17,74% destinado a Promoción de Vivienda Privada Reciente y un 2,86% a Vivienda Unifamiliar Reciente.

El resto, corresponde a los cascos bodegueros reformados con uso Residencial con un 0,86%, y aquellas promociones llevadas a cabo por la administración pública (AVRA+ EMUVIJESA) responden a un 3,29%. Un dato bastante alarmante es el porcentaje de fincas residenciales en mal estado, es decir en un estado bastante deteriorado o incluso en ruinas, esto equivale a 6,72% del total de fincas residenciales.

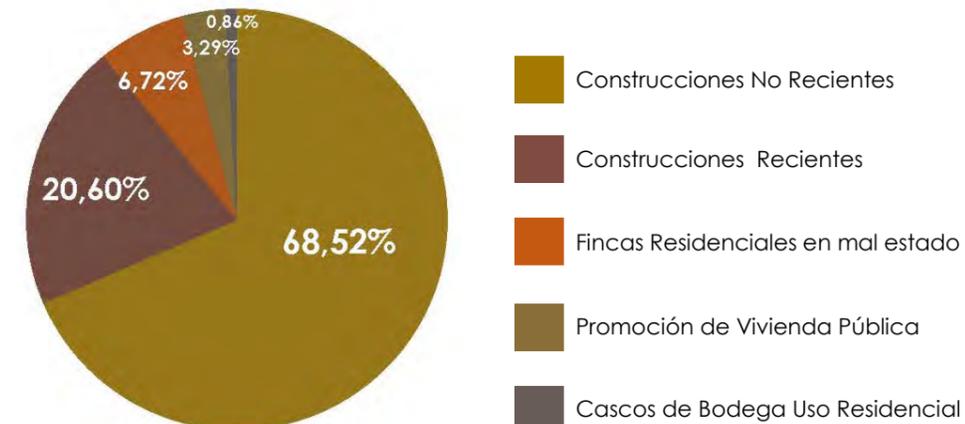
Estos datos son aún más relevantes sin conocemos el porcentaje de fincas ocupadas y vacías dentro del ámbito, ya que el vaciamiento demográfico

co es uno de los puntos débiles y más importantes a tratar dentro de Intramuros.

El éxodo de la población hacia otras zonas de la ciudad, sobre todo en las urbanizaciones de desarrollo que se han ido formando cuentan con todos los servicios básicos que necesita el ciudadano. Intramuros sobrevive como un centro urbano histórico olvidado, con la densidad de población más baja de toda la ciudad en comparación con los m<sup>2</sup> de superficie, permaneciendo una población envejecida y con bajos recursos económicos.

Según el trabajo de campo existen dentro del ámbito de estudio 699 fincas destinadas con uso global Residencial, cuenta aproximadamente con 2690 viviendas. De todas estas viviendas existe un importante porcentaje de abandono, el 17,31% de las fincas están vacías. Si unimos aquellas fincas con uso temporal sólo en ciertas épocas del año y aquellas que usadas por debajo de sus posibilidades obtenemos un 6,29%.

El desequilibrio del uso habitacional es uno de los factores más significativos. Las nuevas generaciones se han visto obligadas a abandonar las mismas empujadas por la búsqueda de espacios con mayores oportunidades económicas y de calidad de vida. Estos datos son preocupantes y minimizan la vitalidad del tejido residencial, pero esto debe verse desde la perspectiva positiva: una oportunidad para la mejora de las condiciones habitacionales y aumento de la población.



CATEGORÍAS RESIDENCIAL-VIVIENDA  
En función del nº total de fincas en Intramuros.



**Sólo el 13%**  
del total de fincas No Recientes que componen Intramuros  
Han sido sometidas a una reforma o a una rehabilitación. Concretamente sólo supone 91 fincas.

El otro gran grupo, No Residencial, incluye todo edificio no destinado a vivienda, es decir, que en su totalidad no incluya uso residencial al margen de que esté en uso, vacío o en ruinas. Afecta al 28,75% del total de fincas en Intramuros.

Este grupo, a su vez se subdivide en:

- El 16,31% pertenece a Cascos bodegueros uso actividad económica.
- El 14,54% son Solares.
- El 3,55% son Obra Paralizadas.
- Y el 65,60% pertenece al Uso No Residencial, dividido a su vez en Equipamientos y aquellos que generen Actividad Económica.

Los cascos bodegueros son unos de los edificios tipológicos más característicos de Jerez, su construcción fue estructurando la ciudad en torno a la potente industria enológica que imperaba en el siglo XIX. Una trama urbana reconocida por el olor procedente de sus bodegas. En Intramuros se insertan 46 bodegas, estando 22 de ellas en desuso, que corresponde con casi un 48% del total. En cuanto a su estado de conservación casi el 22% se encuentra en mal estado con graves problemas, y un 17,39% muestra síntomas deficientes, es decir más del 39% estaría en condiciones de una elevada mejora.

Los sectores con mayor índice de construcción bodeguera son el sector Justicia que cuenta con 19 fincas destinadas a tal fin, estando 9 de ellas inactivas y San Mateo con 9 y 5 de ellas en desuso.

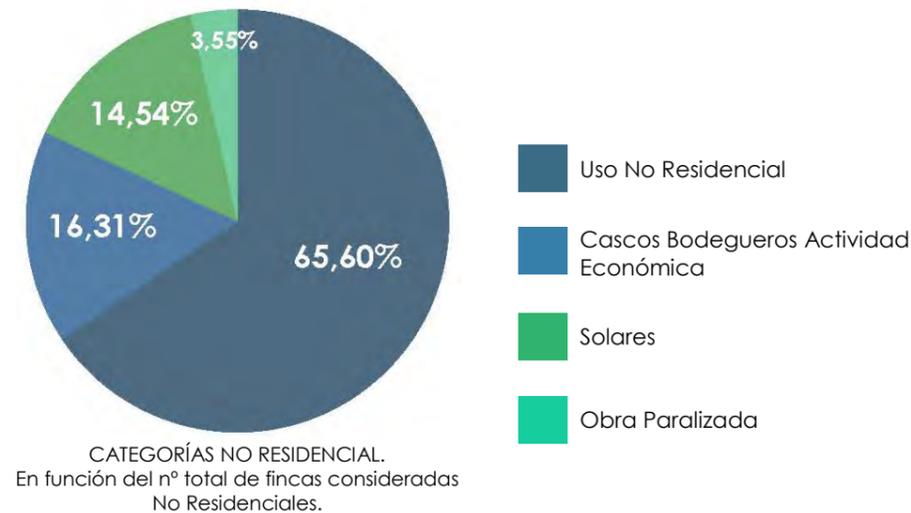
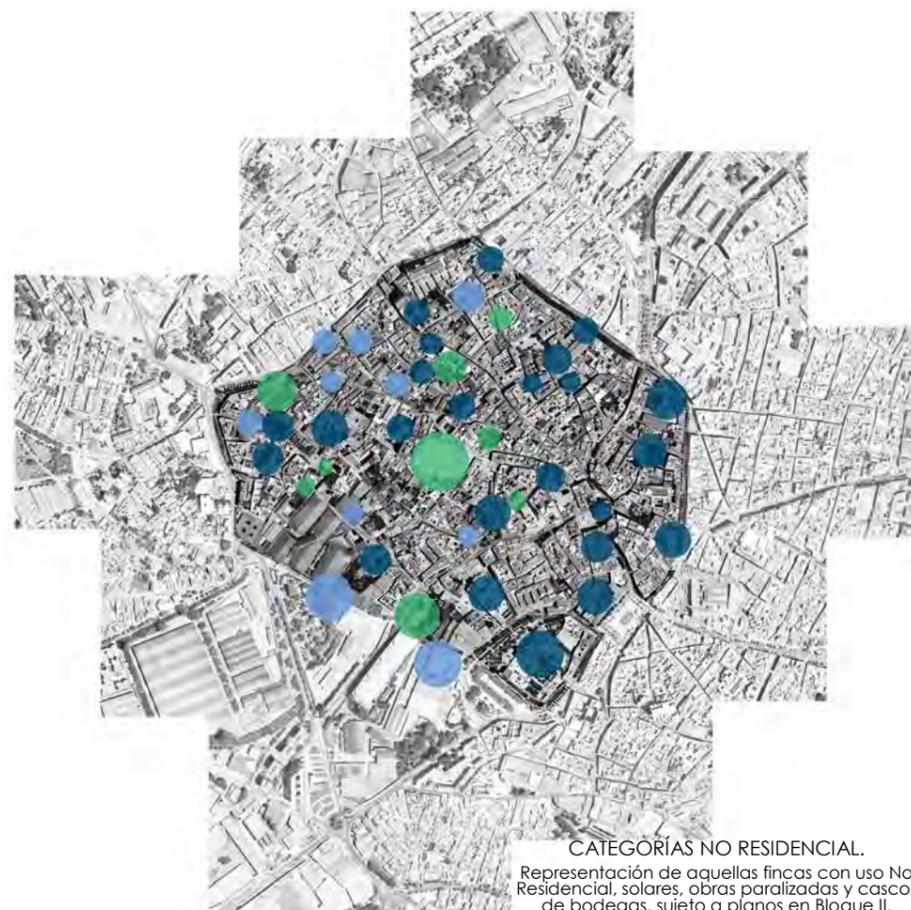
De las 981 fincas de ellas 185 pertenecen al Uso No Residencial, esto supone casi el 19% del total de las fincas, y el 21,77% de m<sup>2</sup> de suelo reservado para Uso No Residencial. Dentro de este grupo diferenciamos entre aquellos equipamientos <sup>(1)</sup> bien de carácter público o privado que ofrecen un servicio y satisfacen la necesidad de la población sin generar un beneficio económico; y los equipamientos<sup>(1)</sup> o servicios que generen o estén destinados a la actividad económica.

De ese 19% **el 7,29% corresponde equipamientos** con carácter religioso, educativo, cultural, sanitario/asistencial, deportivo u ocio, esto supone un 16,72% de m<sup>2</sup> de suelo. Del 16,72% de m<sup>2</sup> de suelo, el mayor porcentaje lo ocupa el religioso con 6,20% de m<sup>2</sup> de suelo, y socio-cultural con un 4,17% de m<sup>2</sup> de suelo, seguido por el docente con un 2,30%, la administración pública con 2,06% y asistencial sanitario con 0,70%.

Sin embargo, **el 11,71% de fincas corresponde a equipamientos con una actividad económica**, muchos de ellos antiguos edificios de viviendas que han sido rehabilitados y adaptados para oficinas, comercios, etc. En definitiva establecimientos que generan una actividad económica, el 5,05% de m<sup>2</sup> de suelo corresponde a esta actividad.

A pesar de que el porcentaje de fincas es superior en equipamientos con actividad económica, el porcentaje con respecto a los de m<sup>2</sup> de suelo es bastante inferior.

<sup>(1)</sup> Sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario/asistencial, religioso, comercial, deportivo, administrativo, de ocio, entre otros.



**El 7,29%**  
Corresponde a equipamientos con carácter religioso, cultural, sanitario., etc. Esto ocupa el **16,72% de m<sup>2</sup>s**

**El 11,71%**  
se refiere a act. económica. Esto ocupa el **5,05% de m<sup>2</sup>s.**

**46 BODEGAS — 22 INACTIVAS**  
**41 SOLARES**  
**10 OBRAS PARALIZADAS**  
**185 FINCAS CON USO NO RESIDENCIAL -19%**  
**14,60% EN SITUACIÓN DEFICIENTE O MAL ESTADO.**  
**5 fincas se encuentra en ruina entre ellos el Tabanco del Duque y el Palacio Riquelme.**



El tercer grupo y como complemento a lo último que hemos visto, analizamos aquellos edificios con locales comerciales en uso o vacíos sin tener en cuenta el uso global, es decir ya sean Residenciales o No Residenciales. Nos centramos única y exclusivamente en la actividad económica, en el pequeño comercio compatible con el uso residencial y necesario para crear vida urbana y un barrio mezclado de usos donde las necesidades de los ciudadanos se vean satisfechas. Es un punto fuerte a tener en cuenta y una gran oportunidad para el resurgir del área.

Haciendo recuento de todos los locales existentes (aproximadamente 792), se obtiene una cifra realmente sorprendente el 43% se encuentran inactivos y vacíos frente al 57% que se encuentra en uso. Este dato se encuentra bastante compensado con el sector Judería y Beaterio que son los principales focos de comercio y área económica, ubicados en la zona noreste, y los responsables de que el porcentaje de 57% esté por encima de la media. Sin embargo, los sectores más atacados por la casi inexistencia de actividad económica, se centra en la zona oeste, considerando, Belén, Camporreal, San Mateo, San Lucas, y Benavente.

Se define locales en uso: destinados a la obtención de bienes, productos y/o servicios. Comprende tres categorías:

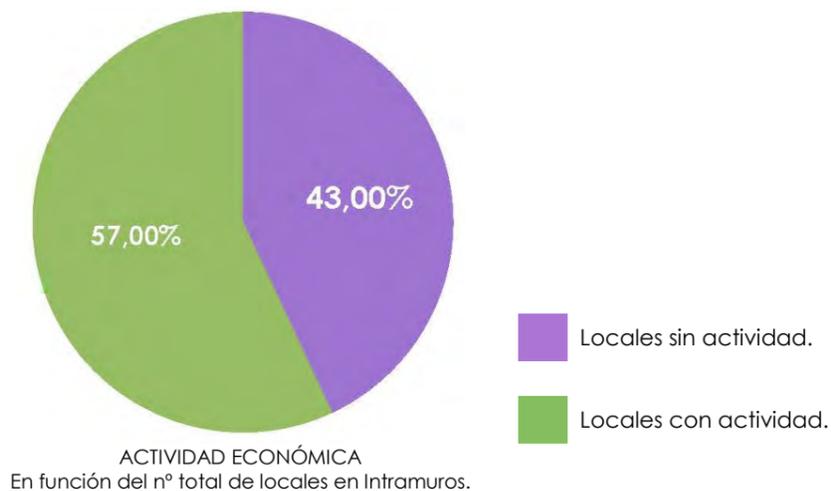
- **Actividad artística (A.A)**
- **Actividad económica (A.E.)**
- **Actividad profesional (A.P.)**

Los locales con mayor empuje son los destinados a Actividad Económica del comercio de proximidad con un 39,71%, seguido de restaurante/bar con 22,43% y posteriormente la actividad profesional dedicada al despacho profesional con un 17,08%. Los porcentajes más bajos corresponden a las categorías de Actividad Artística.

El elevado porcentaje del comercio de proximidad y restaurante bar, se debe a la importancia del Sector Judería y Beaterio dedicado a ese fin, disminuyendo el Uso Residencial en este caso.

Sin embargo, la actividad económica o comercio de proximidad se ve frenada cuando sobrepasamos la Calle Francos. Funciona como eje/ límite entre una zona con una actividad económica estable a otra donde impera la escasez de comercios. Se produce una desaparición progresiva a medida que se avanza hacia Calle Francos, Juana de Dios Lacoste, Belén y Plaza del Mercado.

Se define locales sin uso aquellos que han sido pensados para desarrollar una actividad económica pero que en la actualidad se encuentran vacíos e inactivos. Estos representan un 43% del total. La Calle Francos vuelve a ser la protagonista donde se ubican el mayor número de locales cerrados. Los sectores Belén(13 locales), Camporreal (7 locales), Benavente (25 locales), San Mateo (23 locales) y San Lucas (18 locales) además de escasear en número de locales, se detectan que más del 50% se encuentran inutilizados.



**El 43%**  
del total de locales que componen Intramuros se encuentran sin uso.

**El 57% se debe a los sectores Judería, Beaterio y La Compañía con alto porcentaje de locales en uso.**



La actividad económica o comercio de proximidad se ve frenada cuando sobrepasamos la Calle Francos. Funciona como eje/ límite entre una zona con una actividad económica estable a otra donde impera la escasez de comercios.

Tras todos los datos que hemos puntualizado, se deduce un claro aislamiento funcional en algunos momentos entre los sectores entre sí y a su vez con respecto al resto de la ciudad. Esto ha incidido negativamente en la degradación física del área. Esto ha seguido creciendo a causa del despoblamiento y abandono de fincas. Existe un claro desequilibrio entre vivienda, trabajo y servicios, la degradación conlleva al rechazo volver al centro, de visitarlo y por consiguiente de la generación de nuevas actividades económicas que vengan a sustituir a las tradicionales.

Así de una parte, el parque residencial se encuentra en un deficiente estado de conservación, mereciendo un elevado número de inmuebles ser declarados en ruina. De igual forma, los índices de habitabilidad de las viviendas son muy inferiores a la media nacional y del resto de la ciudad.

Así mismo, en el área de estudio, existen inmuebles con un rico pasado que se encuentran hoy sin uso alguno, lo que contribuye a ahondar la sensación de abandono de la zona.

Con el estudio de campo realizado se tomó nota del estado de conservación de cada una de ellas en función de la situación aparente de sus fachadas, cubiertas y estructuras. De ese análisis se deducen que, de las 981 fincas que componen Intramuros, el 30% del total de las fincas se encuentran en condiciones precarias de habitabilidad, salubridad y estabilidad o sin uso. El 15,50% corresponde a aquellas fincas en estado deficiente, o como veremos en sus respectivos planos Grado II; el 9,30%

aquellas en mal estado o Grado III; el 4,08% responde a las fincas declaradas solares y por último, el 1,00% aquellas obras paralizadas.

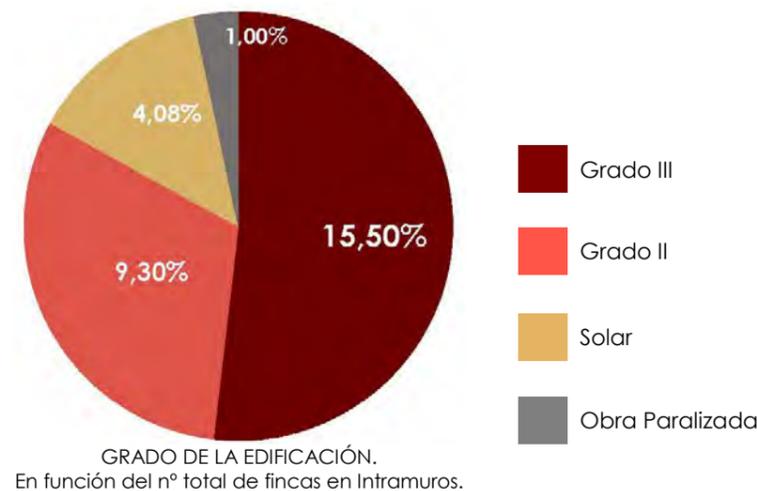
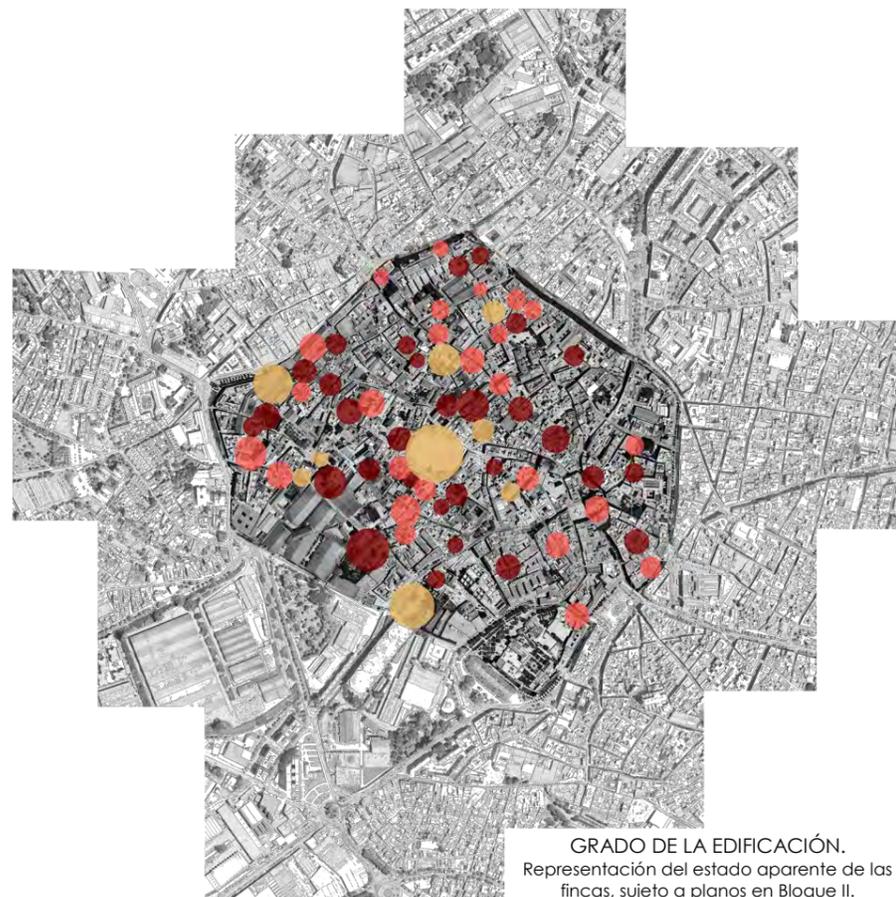
Si diferenciamos en los dos grandes grupos: Residencial-Vivienda obtiene el 20,18% de las fincas se encuentran en condiciones degradadas, matizando en un 12,74% (125 fincas) en Grado II y 7,44% (74 fincas) en Grado III; y No Residencial con un 9,79% de fincas empobrecidas estructural y socialmente, de ellas desciframos, los cascos de bodegas con uso Actividad económica representa un 1,84%; Uso No Residencial un 2,76%; los Solares simbolizan el 4,08% y la obra paralizada el 1,02%.

Una intervención acertada y en un momento clave, sin esperar a que el desastre se siga apoderando del centro histórico, hará que el mañana sea un paseo agradable, lleno de vida, y los daños se aminoren poco a poco. Si la precariedad, el abandono y los climas adversos siguen su curso, el centro se convertirá en un barrio desolador, y su reactivación será cada vez más complicada. Por esta razón, con todas las claves, diagnósticos y herramientas que poseemos debemos ser capaces de ahondar en la herida y hacer de esta operación el mayor éxito de futuro para nuestra ciudad de origen.

\*Grado de Pérdida: se considera el aspecto negativo del ámbito estudiado y refleja aquel porcentaje de daño que sufre.

\*Capacidad de Regeneración: se considera el aspecto positivo del ámbito estudiado y refleja aquel porcentaje de renovación que admite.

(\*) Ver definición en Glosario de términos.



**Casi el 30%** del total de fincas que componen Intramuros se encuentran en condiciones precarias, de salubridad, habitabilidad o estabilidad.

