

BLOQUE I: FUNDAMENTOS PARA LA REGENERACIÓN URBANA DE INTRAMUROS

EN SECTORES— EN MANZANAS

COMO EJE HEREDADO PARA UNA INTERVENCIÓN COHERENTE.

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

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



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

El Sector y principalmente la Manzana configuran un método de análisis conveniente para que una futura intervención y regeneración del ámbito de estudio sea coherente con el barrio, los ciudadanos, con las necesidades o las abundancias que lo caracterizan, de este modo crear un equilibrio entre los diferentes usos. Si se interviniera por parcelas, el terreno de análisis para saber qué pasa estaría muy reducido. Nos quedaríamos encasillados mirando hacia el interior cuando lo más importante es mirar alrededor, sacar conclusiones claras, hacer un balance de lo que es y no es necesario, pensar en el ciudadano, en el peatón, en una ciudad sostenible, observar el entorno para actuar con criterio.

Basándonos en el Bloque III, dónde se hace un análisis por Manzana a partir de los dieciséis sectores que constituyen Intramuros, se obtienen datos muy significativos. Este análisis por manzanas se centra en: el uso global de cada una de las parcelas, la ocupación, la catalogación, el estado de conservación y las infraviviendas e infraviviendas aparentes; a su vez acompañado de un recorrido mediante fotos y reconocimiento de las calles que circundan la manzana, una manera visual de entender la situación de cada una de ellas y hacernos llegar la imagen de un modo más directo y concreto. Este balance por manzanas nos permite conocer con bastante exactitud las características, tipologías, y diferencias que dominan en cada una de ellas.

En principio vamos a sacar conclusiones por cada uno de los sectores y manzanas que lo componen.

SECTOR I: ALCÁZAR

Alcázar, una pieza fundamental en las defensas de la ciudad, rodeada de la Alameda Vieja cuyo aspecto actual corresponde al siglo XIX. Un sector compuesto por dos manzanas. Una de ellas con suelo destinado mayoritariamente a No Residencial, ya que es la que contiene al Alcázar y la Alameda vieja, mientras que la otra en su mayoría presenta rasgos residenciales. No presenta porcentajes relevantes, es un sector sin grandes problemas, aunque según el estado de la edificación las manzanas tienen un grado de pérdida del 8% y del 22%, según el estado de algunas fincas.

SECTOR II: CATEDRAL

Este ámbito debe su nombre a la ubicación de la Catedral del Salvador, asentada en una plataforma sobre la plaza del Arroyo. Predomina el uso No Residencial, donde además de la Catedral queda incluido el gran conjunto bodeguero González Byass. No es una zona muy rica económicamente hablando, ya que el turismo centrado sólo en las visitas a la Catedral no está muy explotado, esto se afirma al conocer que sólo el 0,51% de locales están en este sector e incluso el 0,25% están vacíos. Siendo uno de los sectores con mayor enfoque turístico, llama también la atención el número de fincas en mal estado que representa el 4,29% de las totales y con un 7,37% del total de solares. Si unimos ambos datos, obtenemos que el 53% (8 fincas= 3 solares, 2 mal estado, 2 estado deficiente) del total de

CAPACIDAD DE REGENERACIÓN

- Menor al 25%.
- Entre el 25% y 50%.
- Superior al 50%.
- Buen estado.

El Sector y principalmente la Manzana configuran un método de análisis conveniente para que una futura intervención y regeneración del ámbito de estudio sea coherente con el barrio, los ciudadanos, con las necesidades o las abundancias que lo caracterizan, de este modo crear un equilibrio entre los diferentes usos.

Tras el análisis de cada una de las manzanas se ha obtenido datos bastante relevantes, entre ellos el número de infraviviendas existentes que será caso de estudio en el siguiente punto, y el estado de conservación de las mismas.

Cada una de las manzanas está regida por un grado de deterioro en función de su estado de conservación.

¿Y SI SUMAMOS GRADO II, GRADO III, OBRA PARALIZADA Y SOLAR?
¿QUÉ PORCENTAJE DE PÉRDIDA TENDRÍA CADA MANZANA?

PERO, ¿Y SI EN LUGAR DE GRADO DE PÉRDIDA, SE ANALIZA COMO EL PORCENTAJE QUE TIENE LA MANZANA DE REGENERARSE?

GRADO DE PÉRDIDA = CAPACIDAD DE REGENERACIÓN

ASPECTO NEGATIVO	ASPECTO POSITIVO
------------------	------------------

I. ALCÁZAR



- MAYORITARIAMENTE NO RESIDENCIAL.
- CAPACIDAD DE REGENERACIÓN 8% Y 22%.

II. CATEDRAL



- MAYORITARIAMENTE NO RESIDENCIAL.
- REPRESENTA SÓLO EL 0,51% DE LOCALES, A PESAR DE CONTAR CON GONZÁLEZ BYASS Y LA CATEDRAL.
- CAPACIDAD DE REGENERACIÓN 67%, 25% Y 0%.

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

fincas en este sector son solares o se encuentran en estado deficiente o mal estado. Si el porcentaje fuera acorde con los m² de suelo, sería mucho más bajo debido a que el complejo bodeguero ocupa más del 80% de la superficie del sector.

SECTOR III: BEATERIO

Ámbito complejo compuesto por diez manzanas muy diferentes, superficies variantes desde los 576,22m²s hasta los 25.616,00 m²s. Se sitúan algunos de los edificios más relevantes de la ciudad dado que constituye el centro civil más antiguo. En él se encontraba la más importante de las cuatro puertas de la muralla la conocida como Puerta Real o del Marmolejo. Tres de sus manzanas prima el uso No Residencial, donde se ubican la gran mayoría de oficinas de la Administración Pública, es uno de los sectores mejor valorados económicamente, con un 11,62% de los locales, estando el 7,58% en activo. Siendo además uno de los mejores conservados, más del 50% de las manzanas se encuentran en buen estado. El grado de pérdida en tres de ellas es menor del 17% y otras dos con un 33% y 43%, las otras cinco en buenas condiciones. Otro aspecto importante, es el porcentaje de fincas con construcciones Recientes, representa un 6,60% de m²s del total de superficie de Intramuros.

SECTOR IV: JUDERÍA

Sector intramuros delimitado por calle Larga, Lancería, Consistorio y Tornería. Frente al viario de trazado medieval, de calles sinuosas y estrechas nos encontramos dos amplios espacio públicos que oxigenan este sector: la Plaza del Progreso, y la Plaza General Primo de Rivera. Es el sector más amplio de todos, con doce manzanas, donde destaca el auge de la actividad económica junto con el Sector Beaterio y La Compañía. La actividad económica es la que llena de vida sus calles, se posiciona con un 32,45% del total de locales, teniendo la sorprendente cifra del 20,20% en activo, aunque de noche como el resto de zonas se vacía. Esta importancia del comercio ha ido sustituyendo poco a poco al uso residencial siendo la gran mayoría viviendas adaptadas a diferentes usos con actividad económica, profesional, etc, principalmente agravado en la Calle Larga. En cuanto al tipo de construcción, domina con un 5,83% de m²s aquellas edificaciones No Recientes (porcentaje sujeto al total de m²s de Intramuros) y un 9,45% con respecto al total de fincas. Referido a las Recientes obtenemos un 4,82% del m²s y un 3,14% con respecto al total de fincas. Un dato que refleja el abandono de las fincas residenciales es su aspecto exterior y la aparente dejadez; tres de sus manzanas tienen un grado de pérdida menor al 25%, otras tres se encuentran entre el 25% y el 50% y una mayor al 50%; el resto se encuentra en buenas condiciones.

CAPACIDAD DE REGENERACIÓN

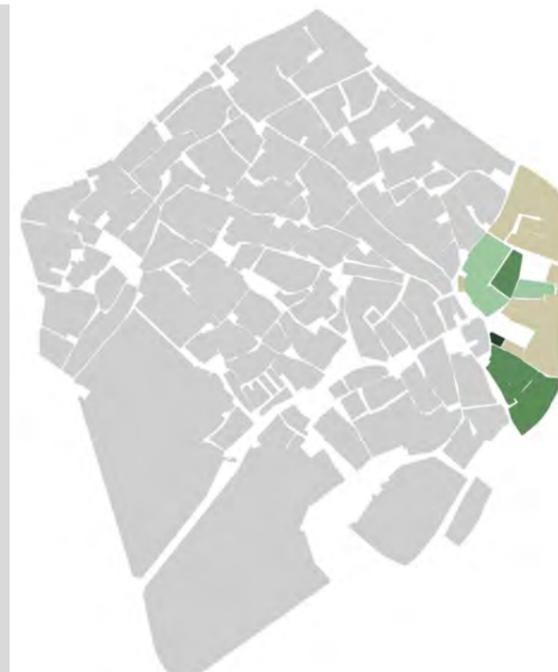
- Menor al 25%.
- Entre el 25% y 50%.
- Superior al 50%.
- Buen estado.

III. BEATERIO



- **INCLUYE LA MAYORÍA DE EDIFICIOS DESTINADOS A LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA.**
- **REPRESENTA EL 6,60% DE m²s DE CONSTRUCCIONES RECIENTES.**
- **10 MANZANAS.**
- **11,62% DE LOCALES, EL 7,62% ESTÁN EN USO.**

IV. JUDERÍA



- **REPRESENTA EL 5,83% DE m²s DE CONSTRUCCIONES NO RECIENTES Y 4,82% DE RECIENTES.**
- **12 MANZANAS.**
- **3 MANZANAS <25%; 3 ENTRE EL 25 Y 50% Y 1 >50%.**
- **32,45% DE LOCALES, EL 20,20% ESTÁN ACTIVOS.**

SECTOR V: SAN MARCOS

En este sector se encuentra la Iglesia de San Marcos, asentada sobre una anterior mezquita, se levanta exenta en medio de la plaza de San Marcos. Ámbito donde prima el Uso Residencial, compuesto por seis manzanas. No destaca por grandes porcentajes en ninguno de los campos analizados, podíamos decir que se trata de un ámbito a medio camino entre el auge y la vitalidad salpicada por el sector Judería, y a su vez por el abandono de comercios o servicios que está sufriendo la Calle Francos. Este sector supera los locales vacíos o sin uso a aquellos con actividad. Un 4,17% sin actividad frente a un 2,78% en uso. En cuanto al estado de la edificación, cuatro de sus manzanas se encuentran viables aparentemente, y las otras dos con un porcentaje de pérdida del 17% y del 40%.

SECTOR VI: LA COMPAÑÍA

La construcción del Convento de la Compañía en este enclave dio origen a una pequeña plaza, donde se inserta la Iglesia. En este mismo sector se localiza la plaza Salvador Allende, de grandes dimensiones que oxigena la constreñida trama urbana de trazado medieval que caracteriza a esta zona. Compuesto por siete manzanas, y rodeado de edificios de antigüedad menor a los 25 años, por ello nos encontramos con un alto porcentaje de construcciones Recientes, siendo el 4,62% aquellos edificios clasificados como Promoción de Vivienda Privada Reciente y Vivienda Unifamiliar Reciente, estando muy poco por encima aquellas edificaciones No Recientes con un 6,00%, en términos de superficie de suelo residencial

con respecto a todo el ámbito de Intramuros. Convirtiéndose en el tercer sector con mayor número de fincas Recientes y No Recientes a la vez. En cuanto a la actividad económica nos encontramos con el segundo sector con más locales en activo, siendo el 12,12% el total y el 7,95% aquellos que ocupados por una actividad. En cuanto al estado de la edificación dos de sus manzanas se encuentran sanas, mientras que dos tienen un grado de pérdida menor al 25%, dos entre el 25%-50% y una mayor al 50%.

SECTOR VII: REPARADORAS

Sector delimitado en su margen superior por la calle Ancha y Porvera, e inferiormente por la calle Chancillería y su prolongación por San Juan, queda bordeado por el lienzo de la muralla que es visible a su paso por la calle Ancha. Compuesto por tres manzanas pero caracterizado por una única manzana que ocupa casi toda la superficie del ámbito con 23.251,82 m²s exclusivamente permeable por la sucesión de espacios formados por el eje que determinan la calle Mendoza, Plaza Mirabal y calle Fría, con conexión a la calle Ancha a través de un punto de penetración en la muralla. Mayoritariamente Uso Residencial, destacando la superficie de suelo destinado a Promoción de Vivienda Pública, con un 3,15% (en términos de superficie de suelo residencial). En cuanto a la actividad económica se mantiene pero ya empieza a decaer si comparamos con los anteriores sectores, presenta un 4,29% del total de locales y un 3,28% están ocupados. Ámbito algo degradado, presenta carencias propias del recinto Intramuros pero no sobresale en ninguno de las líneas estudiadas, sus manzanas representan un grado de pérdida del 100%, 33% y 20%.

CAPACIDAD DE REGENERACIÓN

- Menor al 25%.
- Entre el 25% y 50%.
- Superior al 50%.
- Buen estado.

V. SAN MARCOS



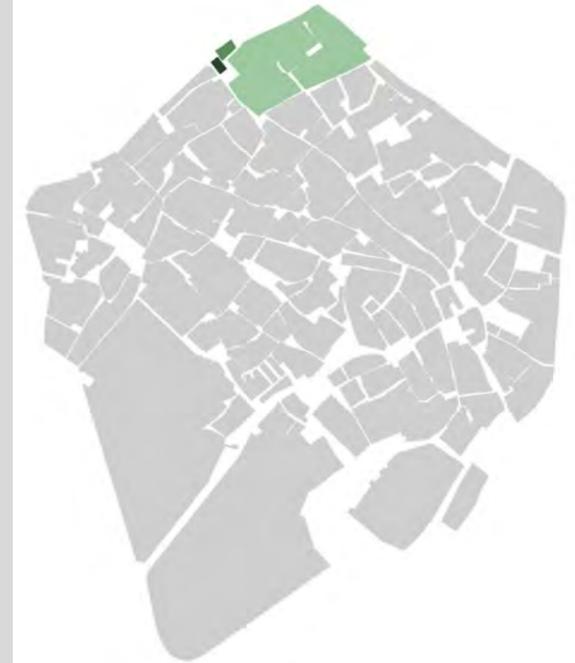
- MAYORITARIAMENTE RESIDENCIAL.
- 6 MANZANAS.
- 4 MANZANAS EN BUEN ESTADO; 2 CON 17% Y 40% DE CAPACIDAD DE PÉRDIDA.
- 4,17% DE LOCALES EN USO, EL 2,78% INACTIVOS.

VI. LA COMPAÑÍA



- REPRESENTA EL 4,62% DE m²s DE CONSTRUCCIONES RECIENTES Y 6,00% NO RECIENTES.
- 7 MANZANAS.
- 2 MANZANAS <25%; 2 ENTRE EL 25 Y 50% Y 1 >50%.
- 12,12% TOTAL DE LOCALES, EL 7,25% ESTÁN EN USO.

VII. REPARADORAS



- REPRESENTA EL 3,15% DE m²s DESTINADO A PROMOCIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA.
- 3 MANZANAS.
- 1 MANZANAS <25%; 1 ENTRE EL 25 Y 50% Y 1 >50%.
- 4,29% TOTAL DE LOCALES, EL 3,28% ESTÁN ACTIVOS.

SECTOR VIII: EL CARMEN

Sector caracterizado por su trazado de origen medieval. En él se construyó uno de los primeros conventos intramuros de la ciudad, el Convento del Carmen, posibilitando por ello la conservación del trazado urbano medieval de la zona. Formado por diez manzanas, tres de ellas con uso mayoritario No Residencial, destaca en términos de fincas residenciales No Recientes con un 7,44%, correspondiente a un 4,06% referido a m²s. Destacando la superficie de suelo con obra paralizada representa un 22,59% (referido a m²s de obra paralizada en todo Intramuros). En cuanto a la actividad económica se va produciendo una caída paralela del número de locales y de la actividad, casi logrando el empate entre locales en uso con 4,80% y sin uso 4,29%. En cuanto al estado de la edificación este sector empieza a agravarse: tres de sus manzanas se consideran dentro de la franja en buen estado (al 100%), mientras que el resto presenta un porcentaje considerable del grado de pérdida, una 25%, cuatro en torno al 40% y dos mayor al 50% de pérdida.

SECTOR IX: SAN JUAN

El sector se encuentra dentro de la trama medieval intramuros, entre las calles Franco y Santa María de Gracia con su prolongación por Juana de Dios Lacoste, le da nombre la iglesia de San Juan de los Caballeros. Formado por cinco manzanas, es un sector que no sobresale por ninguno de los factores, se ve influenciado por la degradación del Sector Belén y San

Lucas. En este caso ya el número de locales sin uso da la vuelta y se coloca en un 2,15% sin uso y un 0,76% en uso que corresponde a sólo 6 locales en activo para un sector con 20.647,48 m²s, porcentaje que empieza a preocupar, dato que a medida que se avance perpendicular a la calle Francos hacia el Sur este se irá agravando mucho más. En cuanto al estado de la edificación las cinco manzanas tienen problemas de degradación, representan un 17%, 43%, 72%, 83% y 100%, en cuanto al grado de pérdida de cada una de ellas.

SECTOR X: JUSTICIA

Toma el nombre de la calle Justicia, que actúa como un eje principal que lo atraviesa, caracterizada por su estrechez y estar compuesta de pequeños ensanches. En la calle Muro, aún se deja ver algunos lienzos de la muralla a la que se han adosado varios cascós de bodegas. Principalmente eso es lo que caracteriza al sector, representa en función del número de fincas el 41,30% mientras que según los m²s son el 6,83% referido a m²s total del destinado a edificios bodegueros. En comparación con otros sectores destaca que una parte importante es suelo destinado a Promoción de Vivienda Pública. La actividad económica continúa aminorándose con el dato de 3,28% en total de locales con un 1,39% vacíos. Tres de sus manzanas no necesitarían una intervención a priori por estar en buen estado aparentemente, sin embargo una de ellas representa un grado de pérdida menor al 25%, cuatro entre el 25% y 50% y otra mayor al 50%.

CAPACIDAD DE REGENERACIÓN

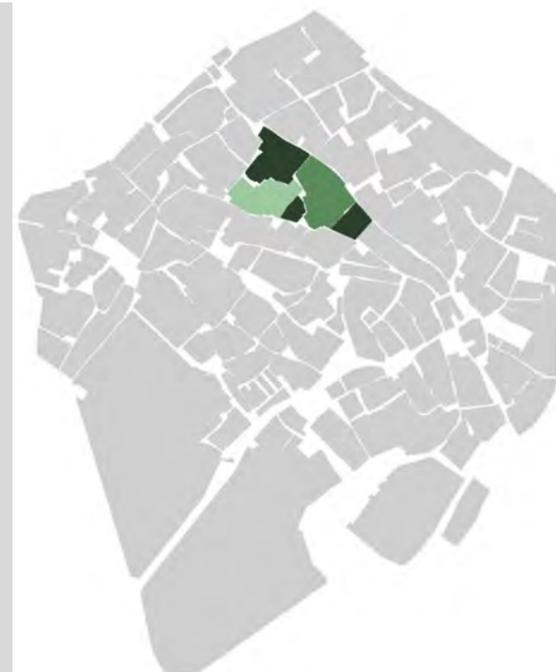
- Menor al 25%.
- Entre el 25% y 50%.
- Superior al 50%.
- Buen estado.

VIII. EL CARMEN



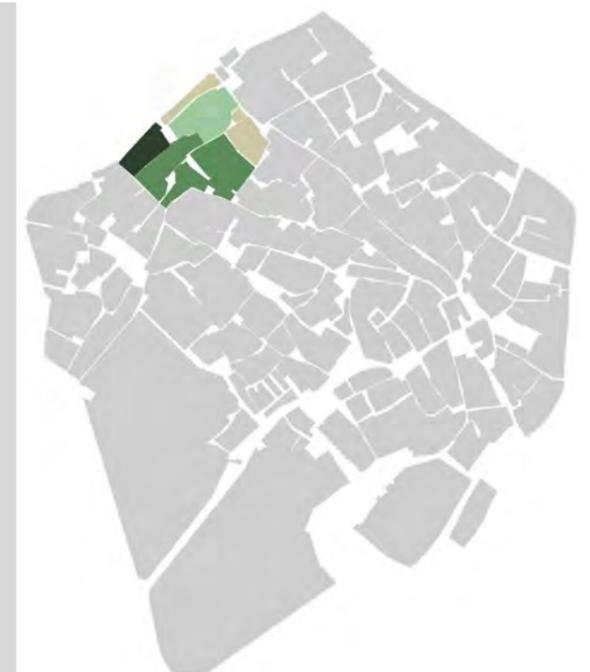
- REPRESENTA EL 4,04% DE m²s DE CONSTRUCCIONES NO RECIENTES .
- 10 MANZANAS.
- 4 MANZANAS ENTRE EL 25 Y 50%; 2 >50%.
- 4,80% LOCALES EN USO, Y 4,29% SIN USO.

IX. SAN JUAN



- INFLUENCIADO POR LA DEGRADACIÓN DEL SECTOR BELÉN Y SAN LUCAS.
- 5 MANZANAS.
- 1 MANZANA <25%; 1 ENTRE EL 25 Y 50%; 3 >50%.
- 0,76% DE LOCALES EN USO, EL 2,15% INACTIVOS.

X. JUSTICIA



- CARACTERIZADO POR CONTAR CON EL 6,83% DE m²s DESTINADO A EDIFICIOS BODEGUEROS.
- 8 MANZANAS.
- 1 MANZANA <25%; 3 ENTRE EL 25 Y 50%; 1 >50%.
- 3,28% TOTAL DE LOCALES, EL 1,39% ESTÁN SIN USO.

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

SECTOR XI: BENAVENTE

Sector que limita en su parte noreste por la calle Barranco y al sur por la Plaza del Arroyo. Posee una altimetría variable en su parte suroeste con fuertes pendientes salvadas por calles escalonadas y por tanto, sólo para uso peatonal. Destaca el Uso Residencial y se compone por diez manzanas, en su mayoría con graves problemas de conservación, más concretamente siete de ellas muestran un considerable grado de abandono, dos de ellas mayor al 50%, tres entre el 25% y 50%, dos menor al 25% y otras tres se consideran dentro del rango en buen estado. En función del número de fincas prima las fincas residenciales en mal estado con un 0,86% y las construcciones No Recientes con un 6,87% en función del número total de fincas en Intramuros; si analizamos con respecto al total de los m²s los datos siguen en el mismo camino 0,83% y 4,57% respectivamente. Destaca también la obra paralizada con un 12,42% (referido a m²s de Obra Paralizada en todo Intramuros). En cuanto al comercio de proximidad, en este sector se instala el 3,03% de los locales estando el 1,39% de los mismos vacíos.

SECTOR XII: CAMPORREAL

Dentro de la trama interiorizada, entre los espacios más amplios de las plazas de San Lucas y de Belén y la calle San Idelfonso, con sus grandes bodegas de Domecq, se ubica este pequeño sector con 17.062,26 m²s,

sólo con dos manzanas, una de ellas No Residencial. Sobresale por contar con el mayor porcentaje de suelo clasificado como Finca Residencial en Mal estado con un 2,32% del m²s (referido a todo el conjunto Intramuros) y de Obra paralizada con un 12,84% (referido a m²s de Obra Paralizada). Aunque hay que tener en cuenta que el sector es pequeño, las edificaciones residenciales escasean y el pequeño comercio aún más, sólo existe uno en activo y seis inutilizados. El estado de la edificación es preocupante, las manzanas tienen un grado de pérdida del 42% y 50%.

SECTOR XIII: SAN LUCAS

Este sector toma su nombre de la Iglesia de San Lucas. Ésta domina una plaza abierta en la trama en época posterior a la que se construyó la iglesia. Ámbito compuesto por cinco manzanas en los que factor marginal y degradado se observa con solo observar sus edificios, todas sus manzanas tienen un grado de pérdida mayor al 30%, más concretamente 30%, 38%, 40%, 50% y 100%, por eso destaca en la categoría referido a finca residencial en mal estado. En comparación con otros sectores destaca que una parte importante es suelo destinado a Promoción de Vivienda Pública, con un 1,27% referido al m²s del recinto Intramuros. La actividad económica continúa aminorándose con el dato de 2,27% (18 locales) referido al total de locales en Intramuros, destacando en 1,52% vacíos (12 locales).

CAPACIDAD DE REGENERACIÓN

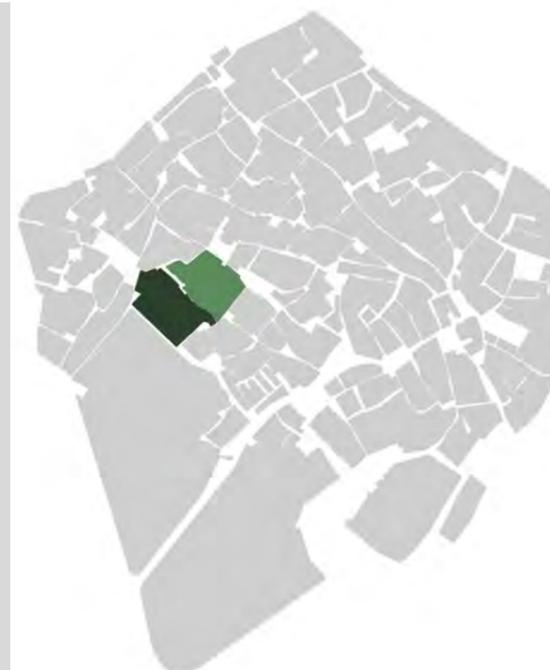
- Menor al 25%.
- Entre el 25% y 50%.
- Superior al 50%.
- Buen estado.

XI. BENAVENTE



- PRIMA LAS FINCAS RESIDENCIALES EN MAL ESTADO CON 0,83% DE m²s, Y 4,57% DE FINCAS NO RECIENTES.
- 10 MANZANAS.
- 2 MANZANAS <25%; 3 ENTRE EL 25 Y 50%; 2 >50%.
- 3,03% TOTAL DE LOCALES, EL 1,39% ESTÁN SIN USO.

XII. CAMPORREAL



- MAYOR PORCENTAJE DE SUELO DE FINCAS RESIDENCIALES EN MAL ESTADO, REPRESENTA EL 2,23% m²s.
- 2 MANZANAS.
- 1 MANZANA ENTRE EL 25 Y 50%; 1 >50%.
- 7 LOCALES EN TOTAL, SÓLO UNO ESTÁ EN USO.

XIII. SAN LUCAS



- REPRESENTA EL 1,27% DE m²s DESTINADO A PROMOCIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA.
- 5 MANZANAS.
- 3 MANZANAS ENTRE EL 25 Y 50%; 2 >50%.
- 2,27% TOTAL DE LOCALES, EL 1,52% INACTIVOS.

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

SECTOR XIV: SAN ILDEFONSO

Situado al margen izquierdo de la empinada cuesta que toma el nombre del convento del Espíritu Santo y que es justo la que se encuentra en frente de la colina más alta de la ciudad donde se sitúa el Alcázar, es por tanto, una de las zonas altas de la ciudad Intramuros. Se trata de un sector poco poblado debido a que, la mayor parte de la superficie del mismo, está ocupada por las bodegas Domeq, actualmente en uso y representa el 38,79% de m²s del total de superficie destinada a tal categoría. No existe ningún rasgo más característico del de ser principalmente un sector dedicado a la crianza de vinos. Una de sus manzanas simboliza un grado de pérdida mayor al 50%.

SECTOR XV: SAN MATEO

Sector asentado en un rincón de la ciudad almohade, hoy separada de su borde (muralla) por un cinturón de naves bodegueras. Estas construcciones representan el 3,96% de m²s aquellas que han seguido una actividad, y un 2,55% aquellas rehabilitados y adaptados al uso Residencial. Nos encontramos en este ámbito la Plaza del Mercado, punto de gran actividad popular y social de la zona, con vistas al actual y reformado Museo Arqueológico y el degradado Palacio Riquelme. En la plaza de San Mateo dominan las viviendas pero acusan el estado de deterioro y abandono de la zona, consolidándose seis de sus manzana con un grado de pérdida mayor al 50%, ya demasiado en el rincón a espaldas de las

bodegas. Aun así destaca con un 4,07% de m²s que son Promociones de Viviendas Privadas Recientes. Destaca también la superficie de solares que representa el 22,95% referido a superficie total de los mismos. La actividad económica sigue en su camino, 2,90% total de locales y 1,89% son locales inactivos.

SECTOR XVI: BELÉN

Es una pieza clave en el proceso de recuperación del área urbana de intramuros, sobre todo con la reconstrucción del solar donde estuvo el primitivo Convento de Belén, con una actividad de equipamiento o espacio libre que revitalice la zona. Belén es uno de los sectores más degradados física y socialmente. Existen gran número de infraviviendas y fincas abandonadas, principalmente los numerosos solares existentes. Consta de 18 solares, esto supone el 30,09% de m²s referido superficie de solar. Consta de ocho manzanas entre ellas sólo una se considera en condiciones favorables al 100%, estando el resto con un porcentaje de pérdida mayor al 40%. Tres de esas manzanas corresponde a los solares de la Ciudad del Flamenco, hoy día lugar vacío que dificulta la vida del ciudadano a pie y residente. Esto junto a las fincas residenciales en mal estado y la actividad económica que es casi nula, sólo hay en activo 3 locales, (representa el 0,38%), convierten al sector en un lugar con gravísimas carencias.

CAPACIDAD DE REGENERACIÓN

- Menor al 25%.
- Entre el 25% y 50%.
- Superior al 50%.
- Buen estado.

XIV. SAN ILDEFONSO



- LA MAYOR PARTE DE SU SUPERFICIE LA OCUPA LAS BODEGAS DOMEQ, REPRESENTAN EL 38,79% DE m²s DEL TOTAL DE SUPERFICIE DESTINADA A TAL CATEGORÍA.
- 2 MANZANAS.
- 1 MANZANAS >50%.

XV. SAN MATEO



- EL 3,96% DE m²s SON COMPLEJOS BODEGUEROS, Y UN 2,55% SE TRATA DE BODEGA ADAPTADAS A USO RESIDENCIAL.
- 8 MANZANAS.
- 1 MANZANAS <25%; 2 ENTRE EL 25 Y 50%; 5 >50%.
- 2,90% TOTAL DE LOCALES, EL 1,89% ESTÁN SIN USO.

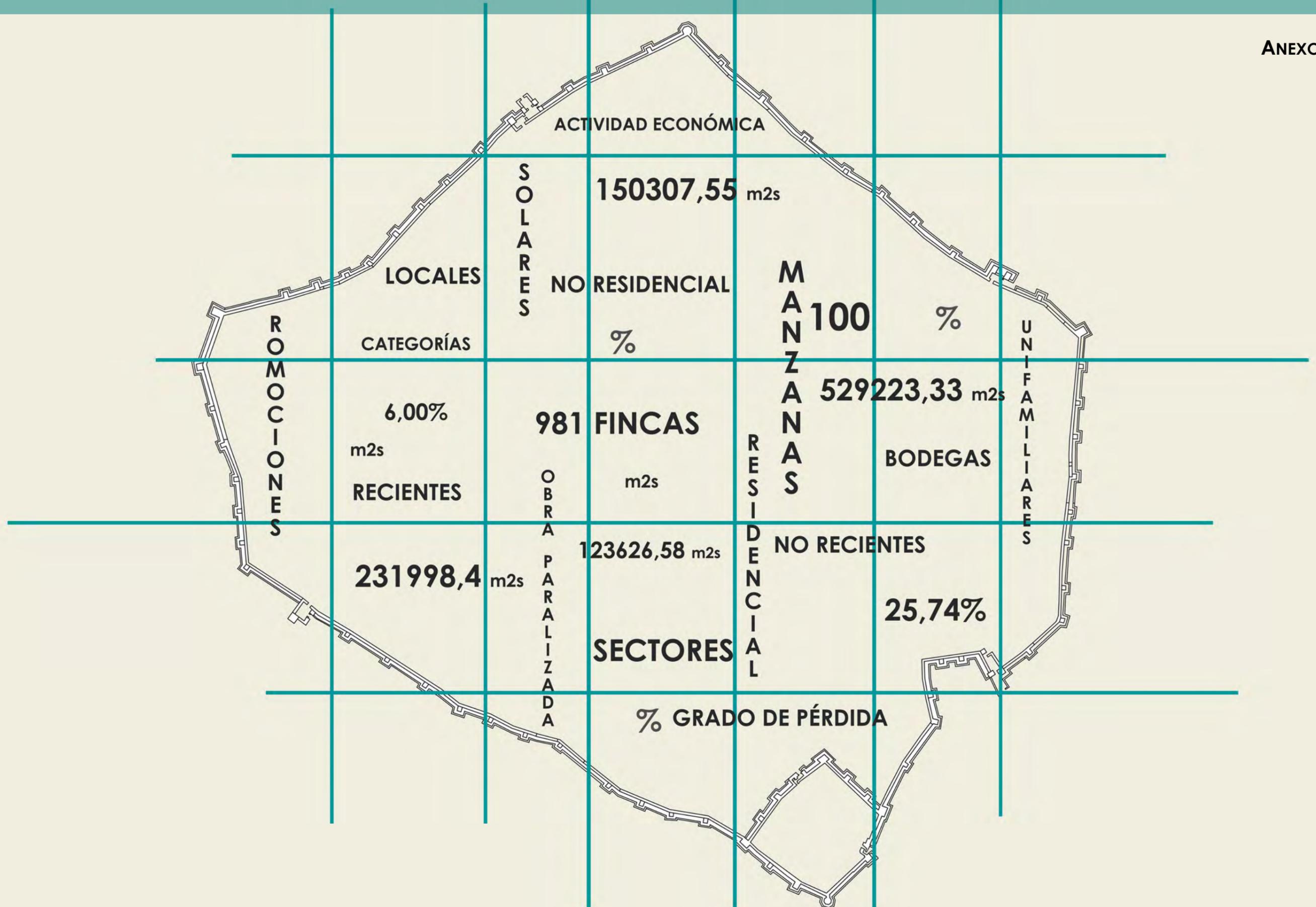
XVI. BELÉN



- CONSTA DE 18 SOLARES.
- 8 MANZANAS.
- 1 MANZANAS <25%; 2 ENTRE EL 25 Y 50%; 4 >50%.
- SÓLO EXISTEN 3 LOCALES EN USO EN EL SECTOR.

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

ANEXO



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

Total fincas por sectores	Categorías Por Sectores	TOTAL 981 FINCAS EN INTRAMUROS													TOTAL Locales por sectores	
		46	6	47	200	124	23	279	20	10	41	71	114	341	451	
		Cascos Bodeg Uso Act-Econom.	Cascos Bodeg. Uso Resid.	Finca Residencial en mal estado	Prom. Viv. Priv No Reciente	Prom. Viv. Priv. Reciente	Prom. Viv Pública	Viv. Unif No Reciente	Viv. Unif Reciente	Obra Paralizada	Solar	Uso No Resid. Equipamiento	Uso No Resid. Act-Econom	Locales econ. vacios	Locales econ. Ocupados	
35	I ALCÁZAR	-	-	-	12	6	2	7	-	-	-	5	3	17	19	36
		0%	0%	0%	1,72%	0,86%	0,29%	1,00%	0%	0%	0%	2,70%	1,62%	2,15%	2,40%	4,55%
15	II CATEDRAL	1	-	2	4	-	-	2	-	-	3	3	-	2	2	4
		2,17%	0%	0,29%	0,57%	0%	0%	0,29%	0%	0%	7,32%	1,62%	0%	0,25%	0,25%	0,51%
84	III BEATERIO	-	-	-	15	19	2	24	1	-	-	11	12	32	60	92
		0%	0%	0%	2,15%	2,72%	0,29%	3,43%	0,14%	0%	0%	5,95%	6,49%	4,04%	7,58%	11,62%
145	IV JUDERIA	1	-	4	41	21	2	25	1	-	-	6	44	97	160	257
		2,17%	0%	0,57%	5,87%	3,00%	0,29%	3,58%	0,14%	0%	0%	3,24%	23,78%	12,25%	20,20%	32,45%
51	V SAN MARCOS	-	-	2	18	4	-	17	1	1	-	2	6	33	22	55
		0,00%	0%	0,29%	2,58%	0,57%	0%	2,43%	0,14%	10,00%	0%	1,08%	3,24%	4,17%	2,78%	6,94%
94	VI LA COMPAÑÍA	2	1	-	18	13	2	34	6	1	2	6	9	33	63	96
		4,35%	0,14%	0%	2,58%	1,86%	0,29%	4,86%	0,86%	10,00%	4,88%	3,24%	4,86%	4,17%	7,95%	12,12%
44	VII REPARADORAS	3	-	1	12	1	3	18	2	-	-	3	1	8	26	34
		6,52%	0%	0,14%	1,72%	0,14%	0,43%	2,58%	0,29%	0%	0%	1,62%	0,54%	1,01%	3,28%	4,29%
88	VIII EL CARMEN	-	-	5	22	14	1	30	3	2	1	3	7	34	38	72
		0,00%	0%	0,72%	3,15%	2,00%	0,14%	4,29%	0,43%	20,00%	2,44%	1,62%	3,78%	4,29%	4,80%	9,09%
40	IX SAN JUAN	3	-	2	12	1	-	9	-	1	4	5	3	17	6	23
		6,52%	0%	0,29%	1,72%	0,14%	0%	1,29%	0%	10,00%	9,76%	2,70%	1,62%	2,15%	0,76%	2,90%
79	X JUSTICIA	19	-	4	7	11	3	21	1	-	1	1	11	11	15	26
		41,30%	0%	0,57%	1,00%	1,57%	0,43%	3,00%	0,14%	0%	2,44%	0,54%	5,95%	1,39%	1,89%	3,28%
81	XI BENAVENTE	3	2	6	20	7	3	28	2	1	3	1	5	11	13	24
		6,52%	33,33%	0,86%	2,86%	1,00%	0,43%	4,01%	0,29%	10,00%	7,32%	0,54%	2,70%	1,39%	1,64%	3,03%
24	XII CAMPORREAL	1	1	4	1	1	-	9	-	1	1	3	2	6	1	7
		2,17%	0,14%	0,57%	0,14%	0,14%	0%	1,29%	0%	10,00%	2,44%	1,62%	1,08%	0,76%	0,13%	0,88%
43	XIII SAN LUCAS	1	-	5	5	7	4	10	1	1	1	4	4	12	6	18
		2,17%	0%	0,72%	0,72%	1,00%	0,57%	1,43%	0,14%	10,00%	2,44%	2,16%	2,16%	1,52%	0,76%	2,27%
22	XIV SAN ILDEFONSO	3	-	1	-	8	-	5	2	-	-	3	-	3	3	6
		6,52%	0%	0,14%	0%	1,14%	0%	0,72%	0,29%	0%	0%	1,62%	0%	0,38%	0,38%	0,76%
86	XV SAN MATEO	9	2	6	10	11	1	30	-	2	7	5	3	15	8	23
		19,57%	0,29%	0,86%	1,43%	1,57%	0,14%	4,29%	0%	20,00%	17,07%	2,70%	1,62%	1,89%	1,01%	2,90%
49	XVI BELÉN	-	-	5	1	2	-	11	-	-	18	5	7	10	3	13
		0%	0%	0,72%	0,14%	0,29%	0%	1,57%	0%	0%	43,90%	2,70%	3,78%	1,26%	0,38%	1,64%

EXPLICACIÓN

Suma del total de fincas, de cada uno de los sectores, a cada una de las categorías referidas a Residencial-Vivienda y No Residencial.

Total fincas por sectores	Categorías Por Sectores	TOTAL 981 FINCAS EN INTRAMUROS													TOTAL Locales por sectores	
		46	6	47	200	124	23	279	20	10	41	71	114	341	451	
		Cascos Bodeg Uso Act-Econom.	Cascos Bodeg. Uso Resid.	Finca Residencial en mal estado	Prom. Viv. Priv No Reciente	Prom. Viv. Priv. Reciente	Prom. Viv Pública	Viv. Unif No Reciente	Viv. Unif Reciente	Obra Paralizada	Solar	Uso No Resid. Equipamiento	Uso No Resid. Act-Econom	Locales econ. vacios	Locales econ. Ocupados	
35	I ALCÁZAR	-	-	-	12	6	2	7	-	-	-	5	3	17	19	36
		0%	0%	0%	1,72%	0,86%	0,29%	1,00%	0%	0%	0%	2,70%	1,62%	2,15%	2,40%	4,55%
15	II CATEDRAL	1	-	2	4	-	-	2	-	-	3	3	-	2	2	4
		2,17%	0%	0,29%	0,57%	0%	0%	0,29%	0%	0%	7,32%	1,62%	0%	0,25%	0,25%	0,51%

Suma de cada una de las fincas que compone el sector. Porcentaje calculado a partir del total de fincas referidas a cascos bodegueros. Porcentaje calculado a partir del total de fincas Residenciales. A partir del total de fincas referidas a Obras Paralizadas, Solares y Uso No Residencial. Porcentaje a partir del total de número total de locales ubicados en Intramuros.

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

Total m ² s por sectores	m ² s POR CATEGORÍAS	231.998,40									1.892,82	21.397,98	123.626,58
		150.307,55	7.044,22	17.080,42	55.637,20	62.014,93	22.755,29	64.123,63	3.342,69				
	Categorías Por Sectores	Cascos Bodeg. Uso Act-Econom.	Cascos Bodeg. Uso Resid.	Finca Residencial en mal estado	Prom. Viv. Priv. No Reciente	Prom. Viv. Priv. Reciente	Prom. Viv. Pública	Viv. Unif No Reciente	Viv. Unif Reciente	Obra Paralizada	Solar	Uso No Residencial	
24238,66	I ALCÁZAR	-	-	-	1947,56	1106,03	556,64	1405,34	-	-	-	19223,09	
		0%	0%	0%	0,84%	0,48%	0,24%	0,61%	0%	0%	0%	15,55%	
80713,92	II CATEDRAL	68188,06	-	630,89	1234,73	-	-	251,08	-	-	5316,77	5092,39	
		45,37%	0%	0,27%	0,53%	0%	0%	0,11%	0%	0%	24,85%	4,12%	
41110,54	III BEATERIO	-	-	-	3034,54	8569,32	4693,59	6740,18	570,82	-	-	17502,09	
		0%	0%	0%	1,31%	3,69%	2,02%	2,91%	0,25%	0%	0%	14,16%	
42598,12	IV JUDERIA	999,23	-	1292,4	9009,44	10883,44	385,4	4531,86	295,05	-	-	15201,3	
		0,66%	0%	0,56%	3,88%	4,69%	0,17%	1,95%	0,13%	0%	0%	12,30%	
21857,22	V SAN MARCOS	-	-	368,56	7097,3	3491,4	-	5937,2	244,63	90,77	-	4627,36	
		0,00%	0%	0,16%	3,06%	1,50%	0%	2,56%	0,11%	4,80%	0%	3,74%	
37859,13	VI LA COMPAÑÍA	887	164,92	-	4571,43	10026,8	1584,55	9351,22	707,27	166,6	1400	8999,34	
		0,59%	0,07%	0%	1,97%	4,32%	0,68%	4,03%	0,30%	8,80%	6,54%	7,28%	
24170,21	VII REPARADORAS	1148,15	-	261,41	5942,22	181,58	7317,4	4206,98	310,47	-	-	4802	
		0,76%	0%	0,11%	2,56%	0,08%	3,15%	1,81%	0,13%	0%	0%	3,88%	
25327,61	VIII EL CARMEN	-	-	1559,41	3687,34	4695,94	346,55	5736,13	257,23	427,51	292,69	8324,81	
		0,00%	0%	0,67%	1,59%	2,02%	0,15%	2,47%	0,11%	22,59%	1,37%	6,73%	
20647,48	IX SAN JUAN	1253	-	539,36	5263,49	144,85	-	2889,48	-	146,43	1648,47	8762,4	
		0,83%	0%	0,23%	2,27%	0,06%	0%	1,25%	0%	7,74%	7,70%	7,09%	
28799,85	X JUSTICIA	10271,11	-	803,32	2379,09	4533,44	2618,18	4206,89	131,53	-	427,11	3429,18	
		6,83%	0%	0,35%	1,03%	1,95%	1,13%	1,81%	0,06%	0%	2,00%	2,77%	
24128,58	XI BENAVENTE	2339,4	472,09	1921,91	5492,01	2339,91	1712,28	5092,74	375,02	235,12	521,54	3626,56	
		1,56%	0,20%	0,83%	2,37%	1,01%	0,74%	2,20%	0,16%	12,42%	2,44%	2,93%	
17062,26	XII CAMPORREAL	1866	498,29	5375,3	341,18	387,92	-	3626,92	-	243,01	824,4	3899,24	
		1,24%	0,21%	2,32%	0,15%	0,17%	0%	1,56%	0%	12,84%	3,85%	3,15%	
15286,25	XIII SAN LUCAS	425,56	-	2082,93	2542,8	1078,58	2954,68	2236,65	97,81	98,15	144,81	3624,28	
		0,28%	0%	0,90%	1,10%	0,46%	1,27%	0,96%	0,04%	5,19%	0,68%	2,93%	
68030,11	XIV SAN ILDEFONSO	58297,3	-	319,95	-	2673,52	-	937,53	352,86	-	-	5448,95	
		38,79%	0%	0,14%	0%	1,15%	0%	0,40%	0,15%	0%	0%	4,41%	
42356,91	XV SAN MATEO	5954,36	5908,92	825,35	2931,49	9435,91	546,02	5492,77	-	485,18	4911,4	5865,51	
		3,96%	2,55%	0,36%	1,26%	4,07%	0,24%	2,37%	0%	25,63%	22,95%	4,74%	
16473,89	XVI BELÉN	-	-	1099,63	165,58	927,13	-	1480,66	-	-	6437,59	6363,3	
		0%	0%	0,47%	0,07%	0,40%	0%	0,64%	0%	0%	30,09%	5,15%	

EXPLICACIÓN

Suma del total de m²suelo, de cada uno de los sectores en función de cada una de las categorías referidas a Residencial-Vivienda y No Residencial.

Total m ² s por sectores	m ² s POR CATEGORÍAS	231.998,40									1.892,82	21.397,98	123.626,58
		150.307,55	7.044,22	17.080,42	55.637,20	62.014,93	22.755,29	64.123,63	3.342,69				
	Categorías Por Sectores	Cascos Bodeg. Uso Act-Econom.	Cascos Bodeg. Uso Resid.	Finca Residencial en mal estado	Prom. Viv. Priv. No Reciente	Prom. Viv. Priv. Reciente	Prom. Viv. Pública	Viv. Unif No Reciente	Viv. Unif Reciente	Obra Paralizada	Solar	Uso No Residencial	
24238,66	I ALCÁZAR	-	-	-	1947,56	1106,03	556,64	1405,34	-	-	-	19223,09	
		0%	0%	0%	0,84%	0,48%	0,24%	0,61%	0%	0%	0%	15,55%	
80713,92	II CATEDRAL	68188,06	-	630,89	1234,73	-	-	251,08	-	-	5316,77	5092,39	
		45,37%	0%	0,27%	0,53%	0%	0%	0,11%	0%	0%	24,85%	4,12%	

Suma todos los m²s que compone el sector.

Porcentaje calculado a partir del total de m²s referidas a cascos bodegueros.

Porcentaje calculado a partir del total de m²s Residenciales.

A partir del total de m²s referidas a Obras Paralizadas, Solares y Uso No Residencial.