

# BLOQUE I: FUNDAMENTOS PARA LA REGENERACIÓN URBANA DE INTRAMUROS

USO RESIDENCIAL COMO ELEMENTO ESTRUCTURANTE.

## 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

#### 4.- USO RESIDENCIAL COMO ELEMENTO ESTRUCTURANTE.



En los últimos años la mejora y rehabilitación del centro se ha ajustado a continuas iniciativas sin cumplir y sin ninguna estrategia global que coordine la recuperación del Centro Histórico. En años pasados, se dieron una serie de actuaciones aisladas e inconexas en función de los intereses de las distintas administraciones, que poco tuvieron que ver con los intereses de los habitantes actuales y potencialidades del centro.

El centro histórico reúne rasgos que identifican y diferencian a las distintas ciudades, al constituir el espacio del pasado y, en gran medida también, la memoria colectiva de nuestra sociedad. En suma, se trata de un producto histórico-cultural valiosísimo, al tener señas de identidad propias y un determinado paisaje urbano propio de la ciudad creada. En Jerez, falta la idea de Centro como un barrio más, con sus características particulares, que debe equilibrarse con respecto a los demás barrios de la ciudad. El centro, como lugar de identidad, con una serie de funciones representativas y económicas que deben compaginarse con otras, destinadas a conseguir una estructura social que mantenga ese patrimonio. Nos encontramos ante una población cuyas referencias del centro no tienen nada que ver con las de un espacio de relación y vida diaria; sino solamente con las de un elemento simbólico o referencia cartográfica, sin ningún lazo de unión.

En este sentido, para la mayoría de la población, el centro de la ciudad es sólo un escenario visitable en épocas y días puntuales, mientras que el resto del año es una bolsa sin vida. No es capaz de ser el reflejo de la vida

contemporánea de la propia ciudad que la generó. Muestra de ello es el vaciado de edificios, la falta de infraestructuras y equipamientos o la proliferación de infraviviendas. La falta de servicios y escasez de equipamientos locales básicos, la desconexión con la trama urbana, etc, provoca el traslado del ciudadano a barrios residenciales periféricos donde encuentra las condiciones adecuadas para desarrollar la vida actual. El centro, donde ya desaparecieron gran parte de vecinos, se queda sin los usos tradicionales y sin las condiciones adecuadas para desarrollar los quehaceres de hoy día. En estos momentos nos encontramos con 4914 habitantes en todo el recinto y 451 locales ocupados la mayoría localizados en la zona noreste (Judería, Beaterio y La Compañía=283 locales)

La experiencia demuestra que se avanza con lentitud y primando, las dimensiones arquitectónicas, por ser las que más fácilmente se visualizan, sobre las sociales y funcionales. Planeamiento, rehabilitación residencial y cultural con políticas sociales deberían complementarse, en el marco de estrategias de protección y recuperación que, para ser eficaces, deberán estar ajustadas a las características físicas y funcionales del centro. Un conjunto de medidas orientadas a garantizar la mejora de las condiciones de vida de los habitantes de la ciudad histórica y la conservación del patrimonio. Crear una cultura de rehabilitación, logrando una progresiva incorporación de los residentes.

El patrimonio cultural puede y debe convertirse en un poderoso aliado para la recuperación de los centros históricos. Sin embargo, las potenciali-



**El centro histórico constituye el espacio del pasado y, en gran medida también, la memoria colectiva de nuestra sociedad.**

**Sin embargo, el Casco histórico de Jerez muestra altos porcentajes de edificios desocupados, falta de infraestructuras y equipamientos o la proliferación de infraviviendas.**

**Nos encontramos ante una población cuyas referencias del centro no tienen nada que ver con las de un espacio de relación y vida diaria; sino solamente con las de un elemento simbólico o referencia cartográfica.**

**4914 Habitantes**

**451 Locales Ocupados.**

**MÁS DEL 60%**

**se encuentran en Judería, Beaterio y La Compañía.**

**"...solo una estructura social sana podrá garantizarnos la vida del Patrimonio, la salud de las ciudades históricas no puede ser el resultado de operaciones de cirugía estética, sino el resultado de una "buena alimentación"**

María Luisa Cerrillos

dades sólo se hacen realidad si se dispone de adecuados instrumentos de cooperación y de gestión que permitan resolver problemas concretos: conservación del patrimonio monumental, rehabilitación del parque residencial, control de los flujos turísticos, accesibilidad y movilidad, dinamización funcional, vitalización social, etcétera. Se trataría, en definitiva, de superar la gestión arquitectónico-urbanística de los centros históricos. La apuesta por la recuperación de elementos singulares de la cultura material de Jerez es uno de los puntos significativos para la revitalización del centro, pero hay que hacer mucho más hincapié en la valoración del parque residencial, en los ciudadanos y evitar convertirse en meros decorados urbanos o grandes museos abiertos. Debe haber un equilibrio entre pasado y presente, y por supuesto entre residentes y patrimonio.

Como ya venimos encauzando la función residencial tiene un papel decisivo en la multifuncionalidad, al ser garantía de heterogeneidad social. El vaciamiento residencial tiene un efecto muy negativo, pero también puede tenerlo si se lleva a cabo una elitización de la zona al empobrecer la vida urbana y las relaciones sociales. Así, una política de recuperación urbana, si no tiene unas bases adecuadas para el ciudadano medio, puede provocar un encarecimiento del precio de suelo y hacer difícil la permanencia o la entrada de familias de rentas medias/bajas, tal como está ocurriendo ya en Salamanca o Santiago de Compostela.

Los problemas sociales entrelazados a la revitalización del Centro, a la actividad empresarial, así como los nuevos hábitos de vida, son proble-

mas muy conocidos y quizás los de más difícil solución. La desertización residencial del centro, el abandono de edificaciones, los problemas de la red viaria, en cuanto al tráfico y en cuanto a la peatonalización que restringen su acceso de forma indeseable,...Todo ello requiere una reflexión profunda y de todo ello dimana el modelo definitivo que se quiere o desea para el centro.

Por todo ello, en el momento de formular y gestionar las políticas de protección y recuperación, es necesario tener muy presente la singularidad del centro histórico y su dinámica interna. En este último sentido, el centro histórico de Jerez lo situamos actualmente como un barrio en crisis, donde se asocian el deterioro físico y social con la desorganización funcional, su futuro es poco optimista con un difícil reto para las políticas de recuperación social y urbana.

El mantenimiento de una población socialmente sana que habite el centro histórico nos garantizará la conservación y continuidad del patrimonio histórico de la ciudad, y además la hace más rica e interesante de cara al visitante externo.

Es por ello necesario, realizar un estudio de análisis y diagnóstico sobre la población que lo habita actualmente, población que ha cambiado mucho en los últimos años: condiciones de vida, segmentos, nivel económico y cultural, dotaciones, necesidades, movilidad, etc. Solo así podremos entender sus problemas y enfocar de forma acertada y coordinada todas las actuaciones necesarias.



La función residencial tiene un papel decisivo en la multifuncionalidad, al ser garantía de heterogeneidad social. La desertización residencial del centro, el abandono de edificaciones, los problemas de la red viaria, en cuanto al tráfico y en cuanto a la peatonalización que restringen su acceso de forma indeseable,...Todo ello requiere una reflexión profunda y de todo ello dimana el modelo definitivo que se quiere o desea para el centro.

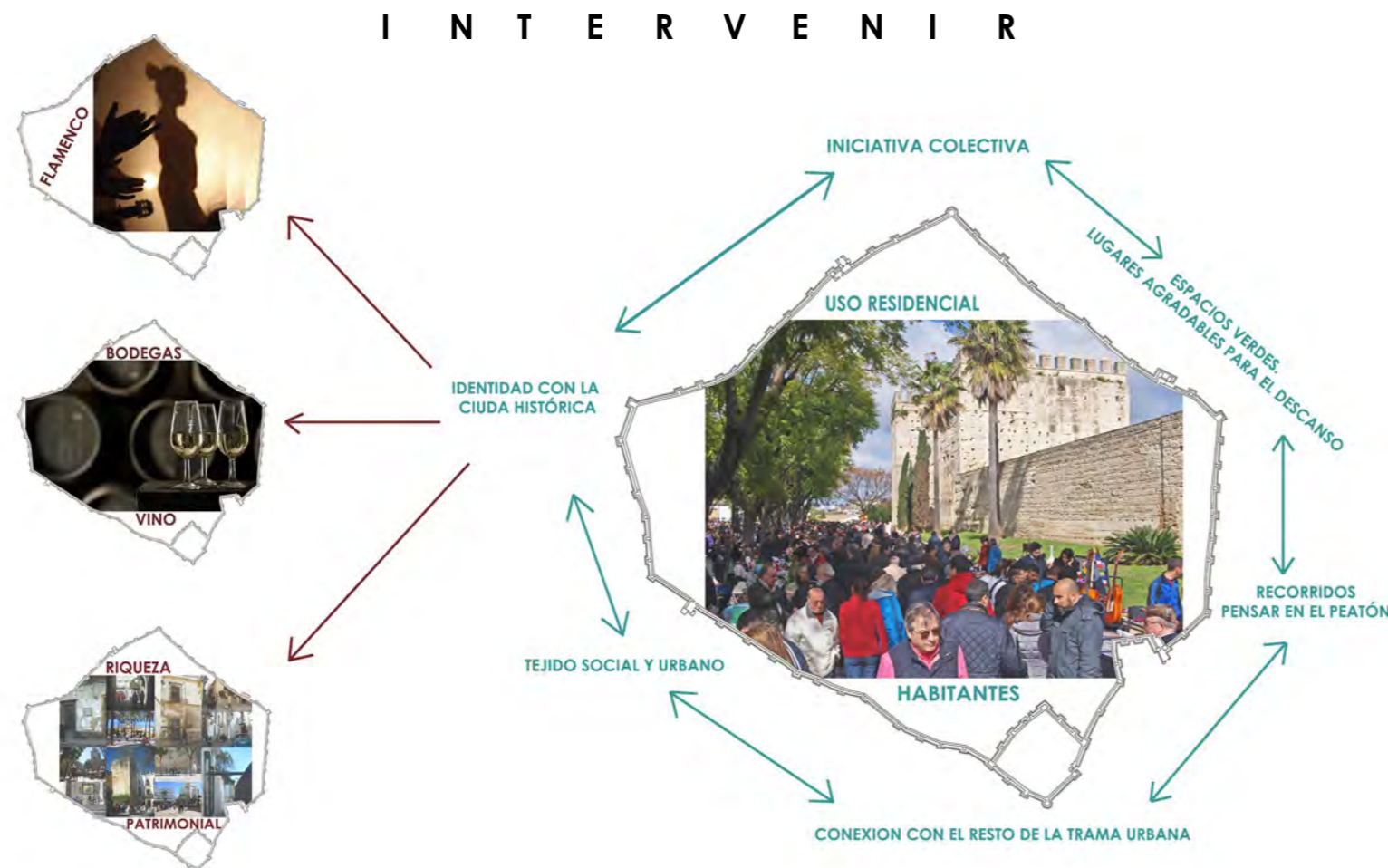
Por este motivo, el objetivo con las visitas al interior de las viviendas cuyos rasgos externos eran propios de infraviviendas (Bloque IV), además de analizar el estado de conservación del inmueble, de trataba de conocer las situaciones de las personas que allí vivían y qué tipo de población habitaba el centro. A pesar de la escasa respuesta o disponibilidad de los ciudadanos a concretar una visita, se pudo observar que la gran mayoría se encontraban deterioradas, algunas muy reducidas y sin estancias independientes, es decir, conectadas entre sí y carentes de habitabilidad. En el caso de que estuvieran habitadas (muchas estaban deshabitadas), se caracterizaban por una población de baja cualificación socio-profesional, escasos recursos y avanzada edad; una buena proporción eran pensionistas y jubilados, la mayoría residentes en el barrio desde hacía más de 40 años aunque también había bastantes que habían llegado como consecuencia a un proceso reciente de marginalidad e invasión social y en estado de alquiler con rentas bajas. Intramuros es el reflejo cultural de la ciudad que lo habita.

Entendemos que se necesita un documento de planeamiento actualizado y que éste no se ciña exclusivamente a establecer parámetros de uso, parcelario o protección, sino que también debe plantearse cuestiones sobre el paisaje, las visuales, las volumetrías y sombras, la sostenibilidad o la adecuación de los nuevos modos de vida al patrimonio.

El Centro Histórico participa, así mismo, de las potencialidades de Jerez como ciudad. Se encuentra muy bien comunicada por carretera, ferrocarril o por vía aérea. La proximidad tanto a la costa gaditana, como a la

sierra de Cádiz con sus pueblos blancos y el turismo rural, le confieren unas posibilidades turísticas potenciales aún no muy desarrolladas. Esta potencialidad iría ligada a sus tradicionales valores: Vinos, caballos, flamenco y riqueza patrimonial. Al estar buena parte de este potencial situado en el Centro Histórico parece obvio que éste es uno de los caminos a seguir para la regeneración de la zona. Otro aspecto importante a explotar es el carácter de centralidad con respecto a la ciudad que todavía tiene parte del Centro Histórico. La ampliación de la oferta comercial, de servicios y de ocio a todo el ámbito, debe ser el otro punto importante. Siendo el pilar fundamental garantizar la vitalidad del núcleo histórico mediante la recuperación social, la intervención de los residentes y el rescate de los ciudadanos, convirtiéndolos en el verdadero foco y el principal ciclo de vida del casco histórico.

El centro histórico debe ser, por un lado, el lugar en que los habitantes de la ciudad se reconozcan, con elementos identificativos de la historia y espacios urbanos propicios para el encuentro, donde los ciudadanos puedan disfrutar y pasear. Un fragmento de ciudad vivo, conectado con el resto de la trama urbana, sometido a los procesos de renovación, y con los usos y equipamientos propios de todo tejido residencial sano, con habitantes de extracciones diversas y de todas las edades. Debe evitarse su uso preferente como escaparate de la ciudad o como lugar para el ocio antes que como espacio cívico de sus habitantes, recuperando la población perdida. Lo otro es un uso secundario, importante pero no el principal.



Su potencialidad va ligada a sus tradicionales valores: Vinos, caballos, flamenco y riqueza patrimonial. Éste es uno de los caminos a seguir para la regeneración de la zona. Siendo el pilar fundamental garantizar la vitalidad del núcleo histórico mediante la recuperación social, la intervención de los residentes y el rescate de los ciudadanos, convirtiéndolos en el verdadero foco y el principal ciclo de vida del casco histórico.

“Intervenir equivale a actuar conscientemente en el proceso dinámico de la ciudad; la ciudad es un patrimonio del pasado a transferir hacia el futuro y si es posible mejorado por le presente”.

Francisco de Gracia. Construir en lo construido.