

BLOQUE I: FUNDAMENTOS PARA LA REGENERACIÓN URBANA DE INTRAMUROS

ANÁLISIS SOCIO-DEMOGRÁFICO

PERCEPCIÓN DE LA CIUDADANÍA

Bibliografía

- [1] Diagnóstico Intramuros, Infusiones Urbanas, 2014.
- [2] Censo de Población y Viviendas 2011, INE.
- [3] Proyección del Instituto de Estadística Andaluz.
- [4] Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.
- [5] Estudio sobre necesidades de vivienda en Jerez de la Frontera. Informe Ejecutivo, Junio 2009.
- [6] Atlas de la Vulnerabilidad Urbana en España.
- [7] Servicio Público de Empleo Estatal, Enero 2015.
- [8] El empleo de la mujer en cifras. UGT, 2013.
- [9] Estudio de la percepción y valoración ciudadana sobre el Centro Histórico de la ciudad de Jerez de la Frontera. Universidad de Cádiz.

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



ANÁLISIS SOCIO-DEMOGRÁFICO.

Jerez de la Frontera es una de las ciudades principales del área metropolitana de la Bahía de Cádiz, constituyendo en su conjunto el **tercer conglomerado urbano de Andalucía**.

La historia urbana de Jerez empieza en su época musulmana (no podemos hablar de núcleo urbano romano o visigodo). El núcleo originario de la ciudad era un castillo, actual alcázar, a partir del cual fueron surgiendo calles y la muralla que delimitaba el recinto urbano. El paso del reinado musulmán al cristiano modificó sus límites, que se hicieron más grandes, sustituyéndose mezquitas por iglesias cristianas, lo cual determinó la configuración de los distritos urbanos de Jerez. El recinto amurallado del Castillo recibe el nombre de Intramuros

Con el paso del tiempo surgieron arrabales en las afueras del recinto amurallado, germen de nuevos barrios, a la vez que dentro de él proliferaban los edificios de carácter religioso. Todo esto obligó la apertura de nuevos accesos en la muralla.

El desarrollo económico del siglo XVIII fomentó la reconstrucción de muchos palacios nobiliarios, a la vez que se levantaban otros nuevos, junto a la realización de numerosas obras públicas.



El auge de la viticultura y los procesos de desamortización cambiaron drásticamente la morfología de la ciudad. Durante el siglo XIX y el primer tercio del XX la instalación de nuevas industrias bodegueras produjeron el crecimiento físico de Jerez. El anillo bodeguero creado en torno a la ciudad histórica, junto con el establecimiento de la vía férrea, encorsetaron a la ciudad en mayor medida que la muralla medieval, siguiendo el pa-

trón de crecimiento centro-periferia, fundamental para la organización socioeconómica de los estados modernos.

Tras la Guerra Civil, cuando Jerez contaba con 89.525 habitantes (1940) y una acuciante falta de viviendas, la expansión de la ciudad era ya imparable. El Plan General de Ensanche redactado a instancias municipales contemplaba la ordenación estructurada mediante unas vías concéntricas y otras radiales al articular el ensanche con el viario de la ciudad antigua. La zona industrial, al este de las vías del ferrocarril Madrid-Cádiz, recogía la nueva estación y cuatro manzanas de viviendas para obreros. Este Plan no llegó a ejecutarse, creciendo la ciudad sin una ordenación de conjunto durante más de una década. De esta forma se construyeron las barriadas de Federico Mayo, La Vid y La Asunción, las tres muy desconectadas del resto de la ciudad y separadas de ella por las barreras que suponían las vías de los ferrocarriles Madrid-Cádiz y Jerez-Sanlúcar.

El Plan General de Ordenación de 1955 recogía el Ensanche, ampliando el ámbito de estudio y propuesta a toda la ciudad. Se caracterizaba por proyectar al Oeste la carretera de circunvalación variante de la N-IV Madrid-Cádiz y al Este una circunvalación. La ciudad quedaba estructurada por un sistema viario fundamental, uniendo y separando diversas zonas destinadas a usos especializados y, en la mayoría de los casos, excluyentes entre sí.

El Plan de 1969 amplió considerablemente el suelo tanto para uso industrial como residencial, creándose unas enormes bolsas que jamás se llegaron a ocupar.

El Plan de 1984 incluía en la delimitación del suelo urbano todas las áreas consolidadas por la edificación, ya fueran de uso residencial o no residencial, con independencia de su situación legal y su grado de urbanización, excluyendo de la delimitación las grandes bolsas de suelo libre. El tratamiento dado por el Plan al Suelo Urbano hacía la división en las denominadas Zonas de Ordenanza, realizada en base a áreas homogéneas que responden al tipo de asentamiento y a la tipología edificatoria dominante en ella.

Anteriormente a la aprobación del Plan de 1984, la expansión de la ciudad se produce fundamentalmente hacia el este, y también al norte, limitando el crecimiento la circunvalación al oeste. Por el otro lado, en la zona este, el pequeño tamaño de las fincas propicia la existencia de un gran y diseminado número de actuaciones de vivienda autoconstruida. La expansión al norte y al sur se produce de forma más reglada.

La circunvalación (antigua nacional IV) se convierte en el límite de la ciudad al norte y al oeste, con diversos desarrollos que la superan pero se apoyan directamente en ella, no existiendo crecimientos más allá. Al sur, la actuación residencial más importante es el Polígono Sur, limitando la ciudad en esta zona, así como el Polígono Industrial El Portal.

El auge de la viticultura y los procesos de desamortización cambiaron drásticamente la morfología de la ciudad. Durante el siglo XIX y el primer tercio del XX la instalación de nuevas industrias bodegueras produjeron el crecimiento físico de Jerez.

En la zona de expansión hacia el este las barriadas irregulares se conectan con sectores de suelo urbanizable. Al sureste, el suelo no urbanizable está muy cercano al tren y al casco consolidado, existiendo además un importante diseminado de vivienda aislada que configura el desarrollo de la zona.

Con el Plan General del 95 hay pocas modificaciones o crecimientos al oeste entre la circunvalación actual y la nueva, paralela a la anterior hacia el exterior. Destaca, al norte de la Carretera de Sanlúcar, la bolsa de suelo de Rompecerones, aún sin construir, entre ambas vías.

Intramuros es el origen de la ciudad de Jerez y, como tal, ha desempeñado un papel significativo que en las últimas décadas ha llegado a ser alarmantemente residual debido al intensivo crecimiento centrífugo de la ciudad y a los procesos de cambio en su uso y disfrute.

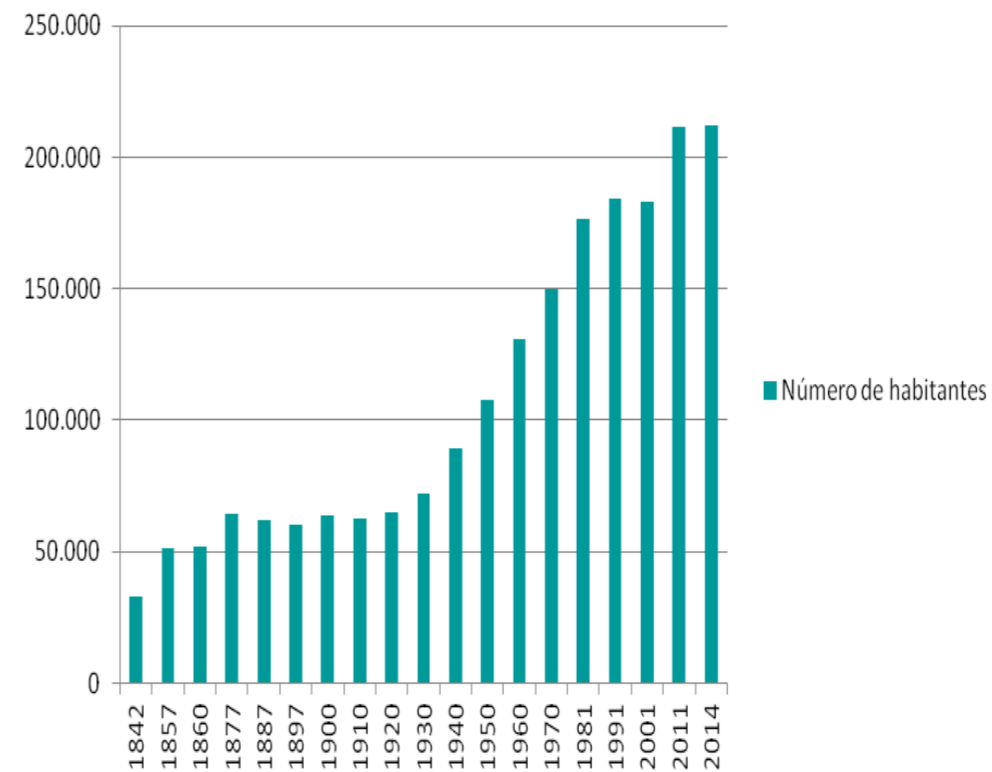
Puede afirmarse que en la década de 1960 se produce un éxodo del centro: en pleno desarrollismo Intramuros se vacía a causa de los crecimientos periféricos y la construcción industrializada, con unas condiciones funcionales y de bienestar incomparable con las viviendas antiguas. Este éxodo es imparable incluso a día de hoy, caracterizándose el recinto de Intramuros por no ser atractivo para vivir, trabajar y/o comerciar.

En términos cuantitativos el recinto de Intramuros se caracteriza por:

- La construcción de casi el 80% del suelo.
- El 42'46% de la superficie está sin población.
- Tener 4.914 habitantes (2% de la población total).
- El estado de la edificación donde viven las personas varía entre el 54'40% en buen estado, el 27'33% en estado regular y el 17'90% en situación deficiente, muy deficiente o de ruina.
- El 50'43% de la superficie construida se ha intervenido en los últimos treinta años, y sobre el resto no se ha llevado a cabo ninguna intervención, dato importante de cara al análisis de la infravivienda.

Partiendo del censo de 1842, la población jerezana fue evolucionando crecientemente con el paso de los años, manteniéndose prácticamente constante entre los años 1877 y 1930, con variaciones de 1000/2000 habitantes. Este periodo coincide con el surgimiento y desarrollo de la industria del vino, industria que tuvo su auge a mediados del siglo XX. El desarrollismo económico fomentó la aparición del *baby boom*, doblándose las cifras de población en 50 años, llegando Jerez a tener 183.316 habitantes de derecho según el censo de 1991.

Gráfico 1: Evolución Censo de Población de Jerez



Fuente: Censo de Población y Viviendas 2011, INE.

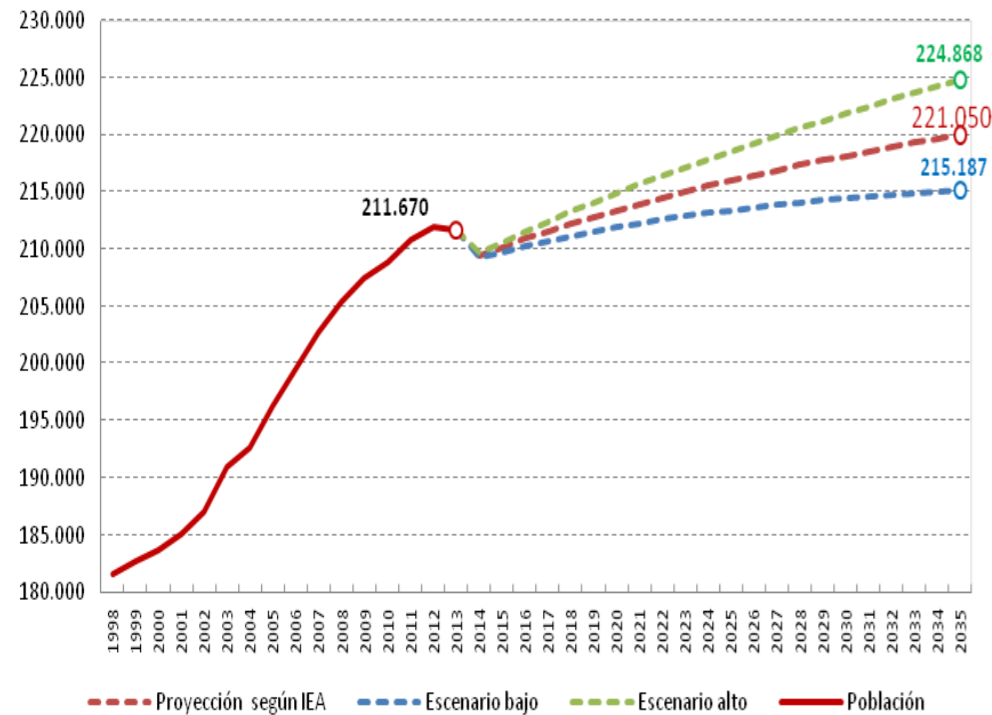
En los siguientes 10 años ocurre otro gran crecimiento poblacional, coincidente con la burbuja inmobiliaria y el dinero generado en el sector de la construcción. Las cifras muestran cómo un saldo migratorio positivo, correlativo al nivel de actividad económica, junto a un crecimiento vegetativo igualmente positivo, caracterizaron el periodo 1991-2001. Es decir, que las actividades derivadas de la construcción atrajeron mano de obra barata a la ciudad, aumentándose las tasas de natalidad, con los consecuentes incrementos poblacionales.

Dicho crecimiento se ralentizó con la reducción de la tasa de natalidad a partir de 2006 y la constancia en las defunciones, unido a la disminución de llegada de inmigrantes y el aumento de la emigración por motivos laborales en dichos años de recesión (saldo migratorio negativo). Como resultado, la población total de Jerez se redujo en 2013 por primera vez en el siglo XXI, tal y como se aprecia en el siguiente gráfico:

En términos cuantitativos el recinto de Intramuros se caracteriza por:

- **La construcción de casi el 80% del suelo.**
- **El 42'46% de la superficie está sin población.**
- **Tener 4.914 habitantes (2% de la población total).**

Gráfico 2: Población total en Jerez

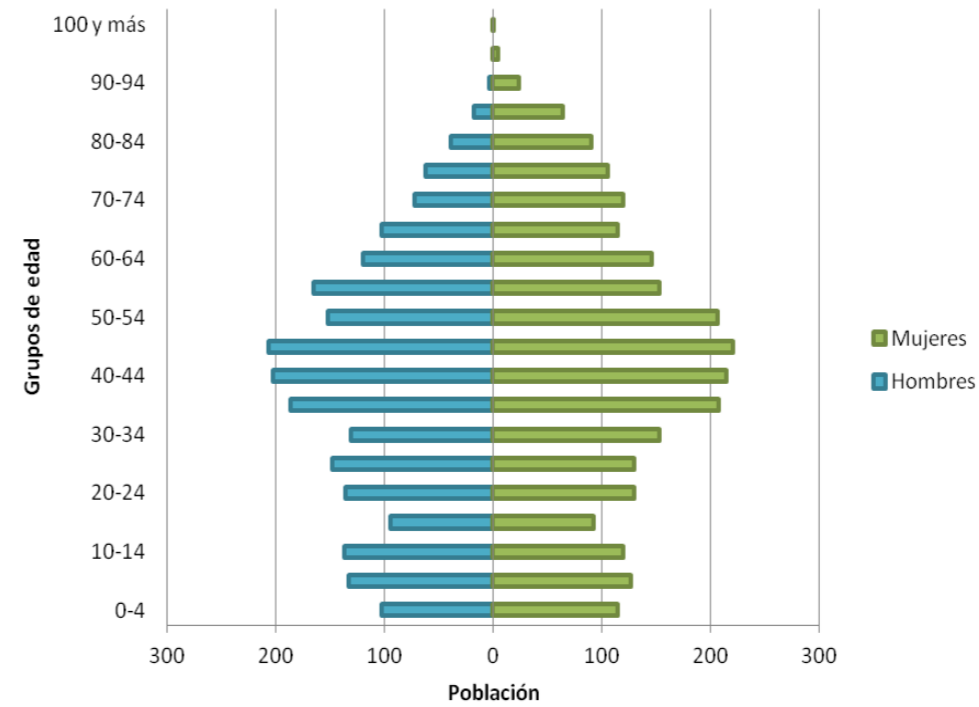


En el año 2013 Jerez de la Frontera ha tenido **211.670 habitantes**, cifra que se incrementará en 6.112 personas hasta 2020 y en 3.268 más hasta 2035 - es decir, que la población jerezana llegará a los **221.050 habitantes** este último año (**escenario medio**). Esta evolución supone un crecimiento total en 22 años del 4'4%. Si nos centramos en las proyecciones para el **escenario bajo**, la población aumentará en **3.517 habitantes** para el mismo periodo, llegando a los **215.187**. Es decir, crecerá en un 1'7%. Y, por el contrario, si nos centramos en las proyecciones para el **escenario alto**, la cifra final de población en 2035 se aproximará a los **224.868 habitantes** (6'23% de crecimiento), con incrementos de 3.250 personas hasta 2020 y de 9.948 más hasta 2035.

Siguiendo el Padrón Municipal para 2014 **212.226 personas** están empadronadas en total en Jerez según la última estimación publicada, con una variación relativa del 0'26% respecto a 2013. 108.252 son mujeres y 103.974 son hombres.

En 2013 hubo **2.170 nacimientos** y **1.510 defunciones**, permitiendo obtener un dato sobre el crecimiento vegetativo del 0'31%. Este crecimiento natural es bajo, ralentizándose con la reducción de la tasa de natalidad a partir de 2006, la constancia en las defunciones y el saldo migratorio negativo explicado anteriormente.

Gráfico 3: Población por sexo y edad (grupos quinquenales) de Intramuros



Fuente: Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2014, INE.

La población en Intramuros, a 1 de Enero de 2014, es de **4.749 habitantes**, 2.540 mujeres y 2.209 hombres. La base de la pirámide muestra un ligero mayor número de mujeres al nacer (tramo 0-4 años), lo cual, unido a la mayor mortalidad masculina (evidente a partir de los 65 años) lleva a la mayor presencia de ancianas en los tramos finales de la pirámide. Este dato corrobora el mayor saldo positivo a favor de las mujeres en el Padrón Municipal. El mayor número de adultos en el rango de edad 30-59 años, expresado en un ensanchamiento de la pirámide, fruto del *baby boom* de los años 60-70 del pasado siglo, supondrá un futuro aumento de las personas de mayor edad en el plazo de 30 años, lo que contribuirá al progresivo envejecimiento poblacional de Jerez.

Con respecto a lo anterior, las cifras de mayores de 65 años aumentan debido a la mayor esperanza de vida derivada de las mejores condiciones sanitarias y sociales, lo cual, unido al descenso de la natalidad, dan una **Tasa de Envejecimiento municipal en 2014** del **17'5%**. La Tasa de Envejecimiento Masculino es del 12'6%, y la femenina del 16'7%. El envejecimiento demográfico o poblacional es un proceso de cambio en la estructura por edades de una población que se caracteriza por el aumento relativo de las personas mayores, así como por una reducción relativa de niños y jóvenes. Al superar el 10% Jerez puede caracterizarse por tener una población envejecida.

La población en Intramuros, a 1 de Enero de 2014, es de 4.749 habitantes, 2.540 mujeres y 2.209 hombres.

Las cifras de mayores de 65 años aumentan debido a la mayor esperanza de vida derivada de las mejores condiciones sanitarias y sociales, lo cual, unido al descenso de la natalidad, dan una Tasa de Envejecimiento municipal en 2014 del 17'5%. La Tasa de Envejecimiento Masculino es del 12'6%, y la femenina del 16'7%.

Centrándonos en el distrito de **Intramuros**, formado por 5 secciones censales, su **Tasa de Envejecimiento a 1 de Enero de 2014 es de 17'30%**, (representando el masculino el 13'2%, y la femenina del 21'2%), porcentaje mayor con respecto al del resto del municipio, lo que confirma que en este distrito de Jerez el envejecimiento es mayor debido a la falta de renovación poblacional. Esta situación de envejecimiento, unida a la alarmante ausencia de jóvenes, reclama la renovación poblacional mejorando las condiciones de habitabilidad de la zona.

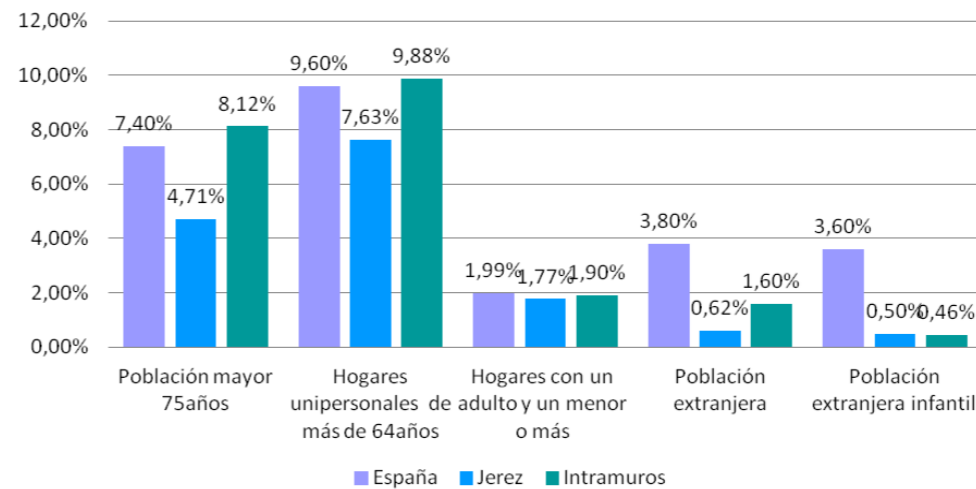


El envejecimiento supone un factor de vulnerabilidad, precisando ésta medidas para integrar a la población en unas condiciones más dignas. Al hablar de vulnerabilidad se hace referencia a aquellas personas o grupos que por sus características de desventaja social, económica, cultural o psicológica requieren de un esfuerzo adicional para incorporarse al desarrollo y a la convivencia en sociedad.

El mayor porcentaje de vulnerabilidad está relacionado con el envejecimiento de la población; se genera así un perfil ciudadano con posibles necesidades de atención por dependencia. Pero, además de por edad (envejecimiento), podemos hablar de vulnerabilidad por nivel económico y por el estado de la edificación.

El estudio de los indicadores de vulnerabilidad sociodemográfica⁽¹⁾ muestra cómo el Intramuros presenta mayores niveles que España.

Gráfico 4: Vulnerabilidad sociodemográfica



La proporción de población mayor de 75 años es un Indicador de Vulnerabilidad Urbana, representando el 8'12%, casi un punto por encima de la media nacional, y superando entre 0,5 y 1 veces en estas secciones censales el valor municipal. Este dato corrobora el envejecimiento poblacional de Jerez.

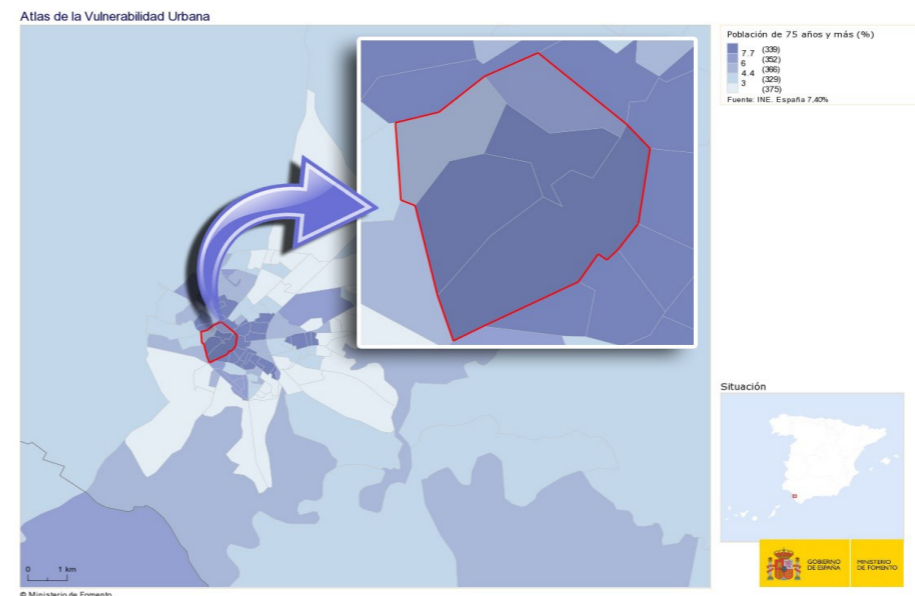


Ilustración 1: Población de 75 años y más (%)

⁽¹⁾ Determinados por el Atlas de la Vulnerabilidad Urbana en España, realizado a partir de los datos del Censo de Población y Viviendas de 2001. Analiza 21 Indicadores de Vulnerabilidad Urbana agrupados en 4 grandes temas: Vulnerabilidad Socio-demográfica (5 indicadores), Vulnerabilidad Socioeconómica (6), Vulnerabilidad Residencial (5) y Vulnerabilidad Subjetiva (5).

El estudio de los indicadores de vulnerabilidad sociodemográfica⁽¹⁾ muestra cómo el Intramuros presenta mayores niveles que España y que el municipio de Jerez.

La proporción de población mayor de 75 años es un Indicador de Vulnerabilidad Urbana, representando el 8'12%, casi un punto por encima de la media nacional, y superando entre 0,5 y 1 veces en estas secciones censales el valor municipal.

En relación a lo anterior, el porcentaje de hogares unipersonales mayores de 64 años es también superior al valor en España (9'88% frente al 9,60 nacional), estando en un par de secciones más de una vez por encima del valor municipal, indicando vulnerabilidad por este indicador.

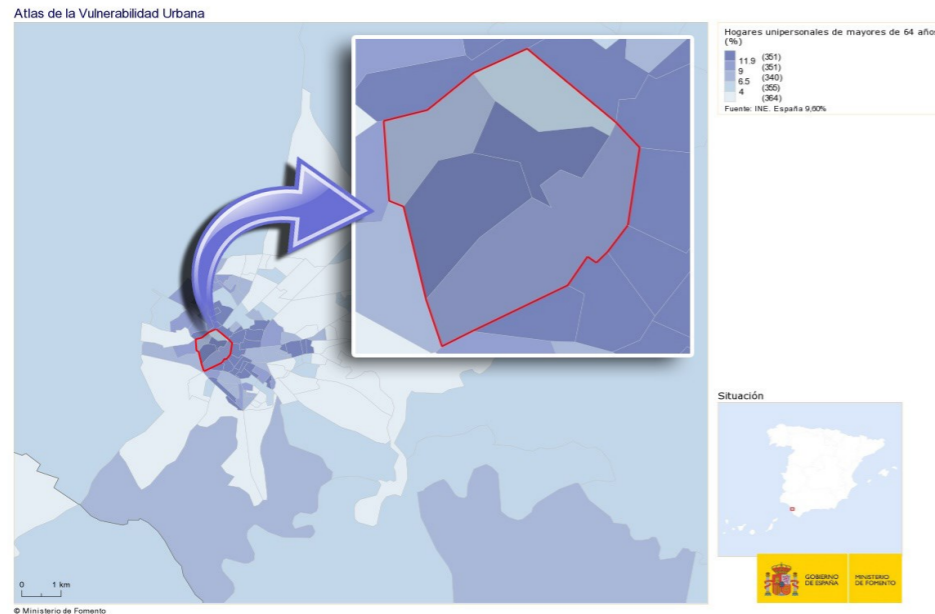


Ilustración 2: Hogares unipersonales mayores de 64 años (%)

Tomando el porcentaje de población menor de 15 años y mayor de 65 respecto a la población de 15 a 64 años puede obtenerse la **Tasa de Dependencia**, obteniendo un valor **del 46'8%**, ligeramente por debajo del valor municipal. Este dato informa que de cada 100 personas en edad de trabajar, casi la mitad (47) son personas en edades inactivas. El porcentaje de mujeres dependientes (52'9%) supera al de los hombres (40'5%). Con todo esto, no deja de ser una relación de dependencia potencial, pues no todas las personas menores de 15 años o mayores de 65 años están fuera del mercado laboral, ni todas las de 15-64 son activas.

La **población en edad laboral** en 2014, porcentaje de población entre 16 y 64 años, es del **67'26%**. Es decir, quienes se encuentran en edades disponibles para trabajar suponen 2/3 de la población total de Jerez.

Los datos relativos al paro registrado según sexo y edad en Jerez⁽²⁾ dan un total de **34.780 personas**, repartidas de la siguiente manera:

Tabla 1: Población en Paro de Jerez

	HOMBRES	MUJERES
Menores de 25 años	1.772	1.626
Entre 25 y 44 años	7.097	9.086
Mayores de 45 años	6.693	8.506
TOTAL	15.562	19.218

Puede comprobarse cómo el paro afecta en mayor medida a la población femenina⁽³⁾, representando el 55'26% de los datos registrados. Entre las causas puede citarse la disminución de puestos de trabajo en el sector servicios, los recortes en el gasto público y servicios sociales o la mayor precariedad laboral.

Jerez cuenta con graves problemas de paro, debido en gran parte a la reconversión bodeguera y los consecuentes reajustes de plantilla, a lo que hay que añadir la baja de ventas en el sector. Esta caída afectó también a empresas dependientes de este sector como imprentas o vidrieras.

Los indicadores de vulnerabilidad socioeconómica muestran la situación de vulnerabilidad en que se encuentra Intramuros y Jerez con respecto a España en términos de ocupación y formación.

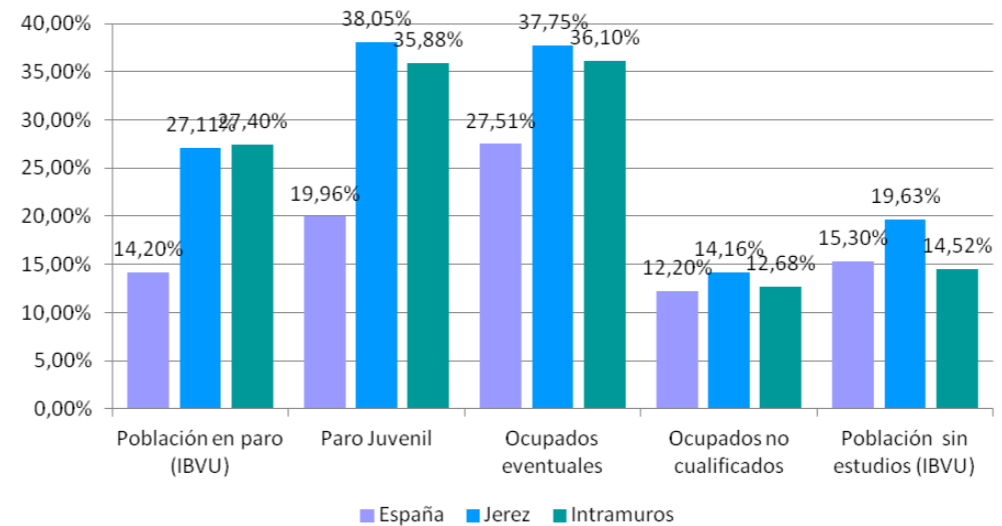


Gráfico 5: Vulnerabilidad socioeconómica

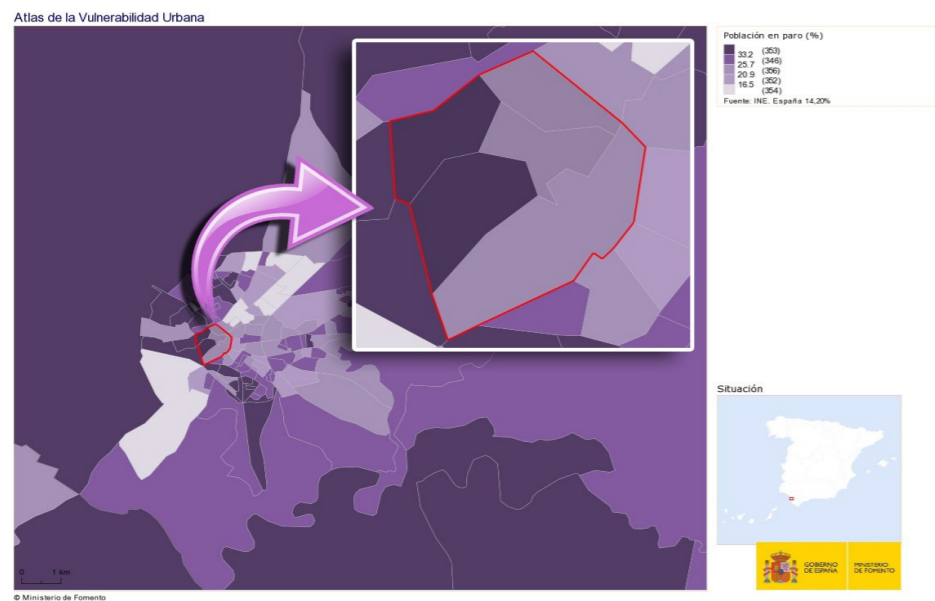
Siendo el paro un Indicador Básico de Vulnerabilidad Urbana (IBVU), el elevado porcentaje a nivel municipal (27,11 %) y de Intramuros (27'4%) supera la media nacional (14,20%), encontrándose también por encima del promedio autonómico (23,21 %). Este IBVU supera en 6 puntos el valor de referencia para identificarla, confirmando que Jerez se encuentra en una situación vulnerable por el desempleo.

Siendo el paro un Indicador Básico de Vulnerabilidad Urbana (IBVU), el elevado porcentaje a nivel municipal (27,11 %) y de Intramuros (27'4%) supera la media nacional (14,20%), encontrándose también por encima del promedio autonómico (23,21 %). Este IBVU supera en 6 puntos el valor de referencia para identificarla, confirmando que Jerez se encuentra en una situación vulnerable por el desempleo.

⁽²⁾ Servicio Público de Empleo Estatal, Enero 2015.

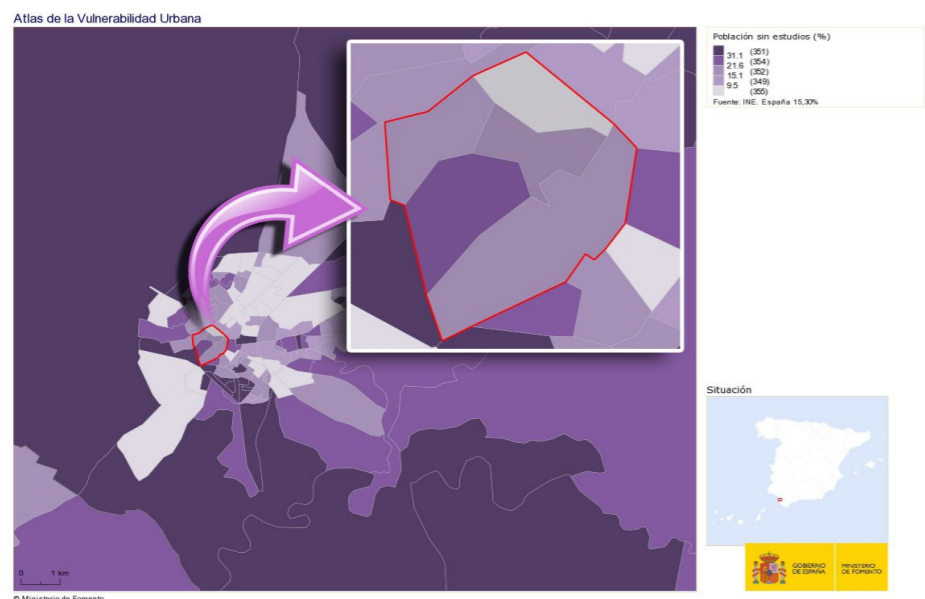
⁽³⁾ El paro femenino a nivel nacional ha pasado del 10,9% en 2007 al 22,2% en 2011. Fuente: *El empleo de la mujer en cifras*. UGT, 2013.

Ilustración 3: Población en paro (%)



Con respecto a la población sin estudios, relacionada con las cifras de paro, el indicador del municipio (19,63 %) resulta elevado, situándose entre el promedio nacional (15,30 %) y el autonómico (21,42 %), no siendo el mismo caso a nivel de Intramuros (14'52%). De hecho, en la mayoría de secciones oscila entre 0 y -0,5 veces por debajo del valor municipal. Un factor determinante para esta diferencia con respecto al nivel municipal es la menor densidad poblacional del distrito y la heterogeneidad socio-económica, característica básica de los centros históricos, donde coexisten núcleos de degradación física y aislamiento con viviendas rehabilitadas donde habitan profesionales liberales. Siendo este indicador el segundo IBVU, no puede determinarse vulnerabilidad en Jerez ya que es inferior al valor de referencia del 22,95% (28% en 1991).

Ilustración 4: Población sin estudios (%)



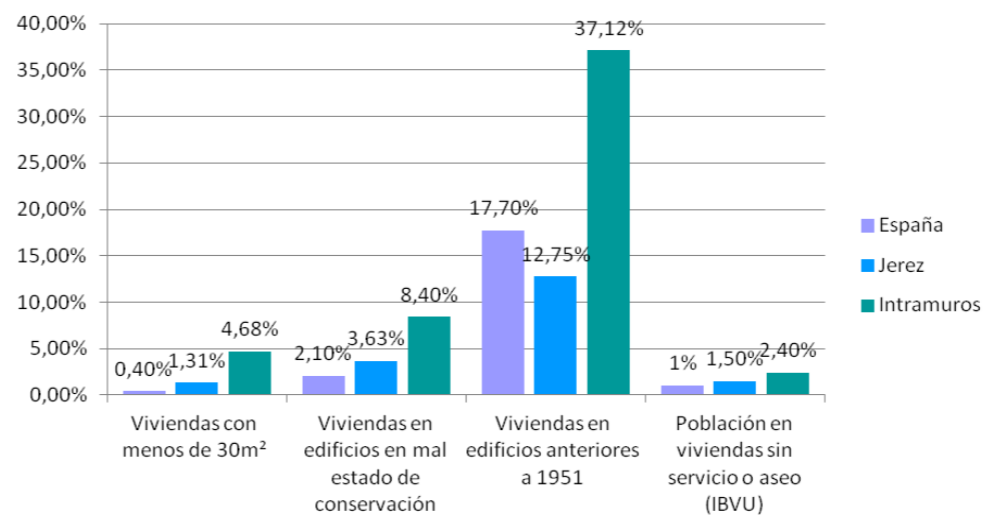
Otros indicadores de Vulnerabilidad Socioeconómica elevados con respecto a la media nacional son la tasa de paro juvenil (35'88% frente a 19'96%) o el porcentaje de ocupados eventuales (36'10%, casi 10 puntos más que a nivel nacional). Es de destacar que la semejanza en la tasa de ocupados no cualificados de Intramuros es similar a la media nacional (12'68% frente a 12'20%), y hasta cinco puntos inferior al promedio autonómico.

Teniendo en cuenta los últimos datos publicados relativos a las necesidades de vivienda (4), la población jerezana se ha caracterizado por una escasa movilidad residencial en las últimas décadas: el 81'1% de los habitantes residen en el municipio desde hace más de 20 años, estando empadronado el 98%.

El 44'5% de la vivienda de Jerez de la Frontera tiene más de 27 años de antigüedad. Ello implica que muchos de estos edificios no cumplen los requisitos impuestos por la normativa técnica en materia de calidad de la edificación, en términos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad, necesitando, en muchos casos, la adopción de medidas de mejora de la eficiencia energética (fundamentales para conseguir el objetivo europeo de economía baja en carbono) y/o accesibilidad (no menos importantes teniendo en cuenta el envejecimiento demográfico), además de las intervenciones de rehabilitación derivadas del desgaste de la edificación.

Los indicadores de vulnerabilidad residencial demuestran que Intramuros es más vulnerable en proporción a Jerez y España.

Gráfico 6: Vulnerabilidad residencial

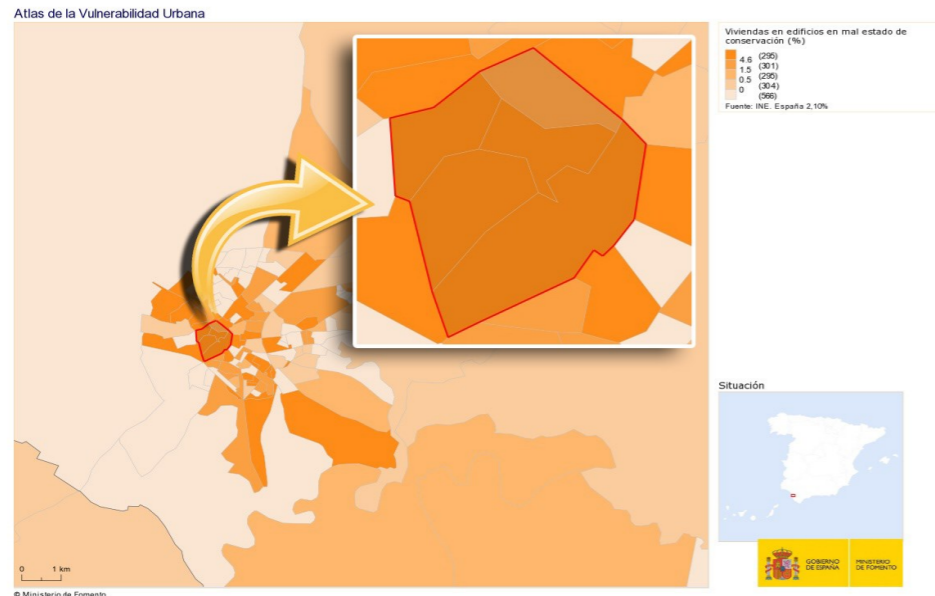


El porcentaje de viviendas con menos de 30m², 4'68%, es superior a la media nacional (0'40%) y autonómica⁽³⁾. Asimismo ocurre con el porcentaje de viviendas en edificios en mal estado de conservación, donde la media se encuentra en un 8'4%, superando ampliamente los promedios autonómico (2,05%) y estatal (2,10%), dato que alerta sobre la presencia de focos de infravivienda en este distrito.

El porcentaje de viviendas con menos de 30m², 4'68%, es superior a la media nacional (0'40%) y autonómica⁽³⁾. Asimismo ocurre con el porcentaje de viviendas en edificios en mal estado de conservación, donde la media se encuentra en un 8'4%, superando ampliamente los promedios autonómico (2,05%) y estatal (2,10%), dato que alerta sobre la presencia de focos de infravivienda en este distrito. De hecho, contrasta la sección censal 01002 por ser la única cuyo valor no supera la media municipal.

(4) Estudio sobre necesidades de vivienda en Jerez de la Frontera. Informe Ejecutivo. Junio 2009

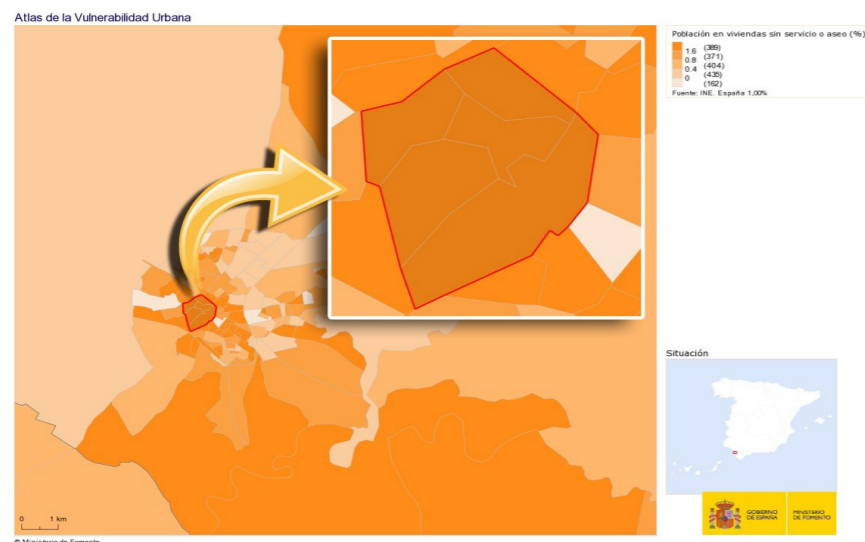
Ilustración 5: Viviendas en edificios en mal estado de conservación (%)



Otro dato importante para analizar el fenómeno de la infravivienda lo representa el número de viviendas en edificios anteriores a 1951, donde destaca otra vez la sección censal 01002 por no superar la media municipal. De todas formas, esta sección supone una excepción, ya que mientras la media nacional asciende al 17,70%, el porcentaje de Intramuros la supera ampliamente en casi 20 puntos, llegando al 37'12%.

El tercer IBVU lo representa el porcentaje de población en viviendas sin servicio o aseo. Siendo cercana la media municipal (1'5%) a la nacional (1%), la media del distrito Intramuros la supera (2'4%), demostrando vulnerabilidad por este indicador. Dos secciones censales en concreto, la 01001 y la 01005, superan más de una vez el valor municipal.

Ilustración 6: Población en viviendas sin servicio o aseo (%)



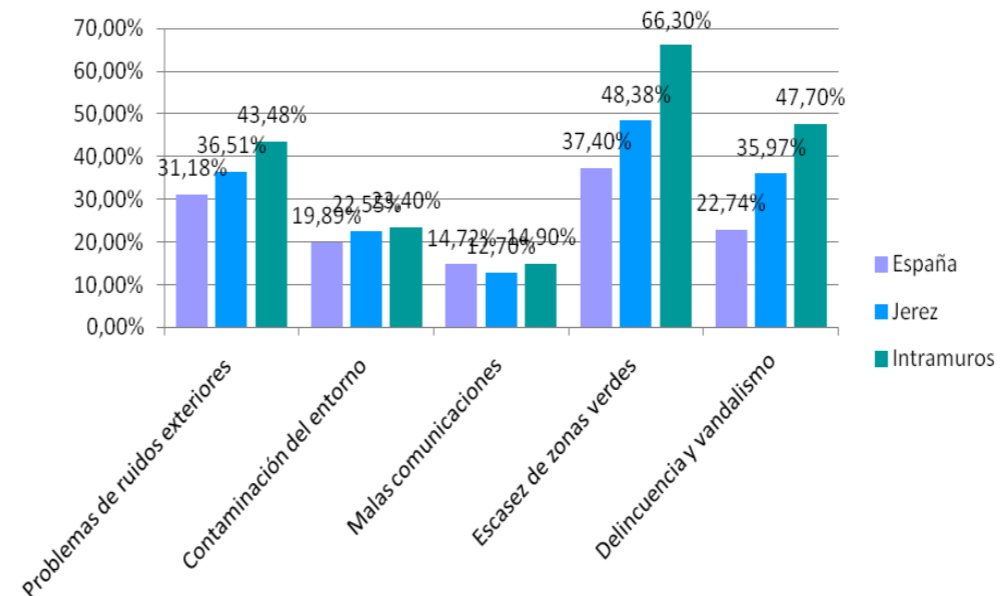
⁽³⁾ Estudio sobre necesidades de vivienda en Jerez de la Frontera. Informe Ejecutivo. Junio 2009.

*La superficie media por habitante es de 28,04m², inferior a los promedios de referencia.

Con respecto a la Vulnerabilidad Subjetiva, los problemas de ruidos exteriores, la escasez de zonas verdes y los problemas de delincuencia y vandalismo presentan porcentajes superiores tanto a la media nacional como a la municipal. Esto concuerda con el abandono y degradación física denunciado por los habitantes del Intramuros.

Resumiendo, el 60% aproximadamente de la población del Intramuros es vulnerable o se encuentra en riesgo de serlo. Es una necesidad social entonces concebir medidas que busquen integrar a esta población a unas condiciones de vida más dignas y equiparables a las del resto de los ciudadanos.

Gráfico 7: Vulnerabilidad subjetiva



El 60% aproximadamente de la población del Intramuros es vulnerable o se encuentra en riesgo de serlo. Es una necesidad social entonces concebir medidas que busquen integrar a esta población a unas condiciones de vida más dignas y equiparables a las del resto de los ciudadanos.

Los puntos débiles del centro histórico, y su traducción a necesidades de la población, son:

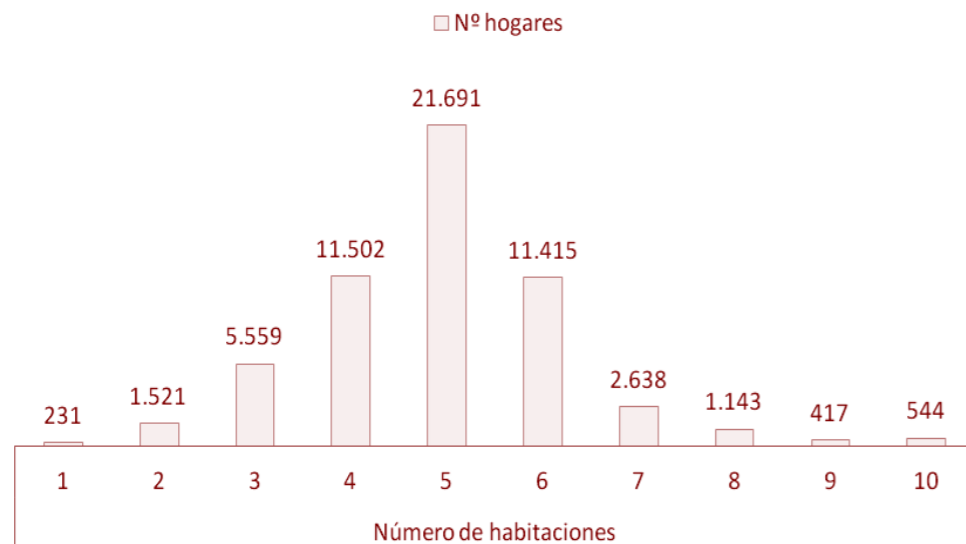
- El despoblamiento de la zona y el envejecimiento de la población: hay un gran porcentaje de habitantes entre la franja de los 45 a 65 años, lo cual supone una alarmante ausencia de jóvenes. En indicadores cuantitativos implica que la Tasa de Envejecimiento es mayor que en el resto de la ciudad.
- Bajo nivel de formación académica de la población: este menor nivel formativo suele corresponder a mayores tasas de desempleo.
- La mínima actividad económica y alto índice de paro: la renta media de sus habitantes es de las más bajas de la ciudad.
- El aislamiento funcional: ciertos servicios no son disfrutados ni llegan en las mismas condiciones para los habitantes del intramuros.
- El déficit de equipamientos: el bienestar social y económico se ve reducido en intramuros, fomentando las desigualdades sociales.
- La degradación medioambiental y falta de sostenibilidad en el desarrollo: las basuras, la contaminación del aire o el consumo

de recursos suponen una realidad problemática en una zona de la ciudad construida sin tener en cuenta la eficiencia energética o el respeto al medioambiente.

- La degradación física del área: el paisaje físico del Intramuros, conformado por los espacios públicos y privados, se ve abandonado ante la pérdida de población y de inversión económica.
- La percepción externa negativa de la zona: la población del resto de Jerez percibe el intramuros como un foco de marginalidad y pobreza, lo cual contribuye a que su situación de aislamiento se haga crónica.

Centrándonos en los datos disponibles relativos a la vivienda a nivel municipal, la **media del número de habitaciones por hogar** es de **5'2**, teniendo 5 habitaciones 21.691 hogares del total de 71.002.

Gráfico 8: Habitaciones por hogar



*Fuente: Encuesta Continua de Hogares Año 2013. Datos Provisionales. Abril 2014.

Los hogares son mayoritariamente de más de una persona. Jerez presenta una media de tamaño de la unidad familiar de 2'9 miembros. Este dato corrobora la explicación sobre la tendencia decreciente de la población, ya que el tamaño medio del hogar a nivel nacional continúa descendiendo, situándose en 2,53 personas, frente a las 2,58 del último censo⁽⁵⁾. La media a nivel autonómico es de 2'66 personas, situándose Andalucía como la cuarta comunidad con mayor tamaño medio del hogar. El 75'6% de los hogares lo comprenden entre 2 y 4 miembros.

La relación entre el tamaño de la vivienda y del hogar puede considerarse adecuada en Jerez pues las situaciones de hacinamiento son una realidad poco frecuente. Más bien se produce la situación inversa: el 94'1% de los hogares tiene espacio suficiente en su vivienda.

Con respecto a la demanda residencial, los datos de Junio de 2009 muestran que el 32'3% de la población de Jerez presenta algún tipo de necesi-

dad con relación a la vivienda:

- El 9'2% tiene necesidad de acceso a una primera vivienda.
- 7'8% tiene necesidad de cambiarla.
- El 15'7% presenta necesidad de reforma de la vivienda o rehabilitación.

El 59'7% de los demandantes son hombres, con edad media de 26 años, El 45'1% son ocupados. El 67'8% manifestaba preferencia por el régimen de tenencia en propiedad, lo cual se debía a tener una mayor capacidad financiera para hacer frente al esfuerzo financiero. Este hecho ha cambiado en la actualidad con la precarización de las condiciones laborales en el contexto del reajuste económico de la crisis.

Relacionado con lo anterior, la fuente de financiación más importante que preveían los residentes de Jerez que van a adquirir una nueva vivienda eran los créditos (66% así lo afirmaba), representando otras partidas de apoyo a la compra como la ayuda pública el 39'5% y la venta de una vivienda anterior el 34'6%. La retirada de financiación por parte de las entidades bancarias, unido a los recortes públicos y la paralización del mercado inmobiliario, actualizan estos datos sugiriendo un panorama más negativo.

Siguiendo con los datos de Junio de 2009, en los hogares que necesitan rehabilitar su vivienda (10.922) el 80% presenta una necesidad urgente (25.499 personas). Con respecto a la financiación de la rehabilitación mostraban una opinión del 63'1% en ayudas públicas, el 25'3% en créditos y el 22% en ahorros propios, datos inviables en la actual coyuntura socio-económica.

El tramo de edad mayoritario de personas que necesitan rehabilitar su vivienda (14.936) es el de 35-64 años, prefiriendo el 90'8% de los residentes en Jerez que precisan una reforma de su vivienda acometer la rehabilitación antes de cambiar de residencia. Y de aquí el 93'9% solicitará ayudas públicas a la rehabilitación si pudiera disponer de alguna.

Visto todo lo anterior, es necesario rehabilitar y mejorar las condiciones de habitabilidad de Intramuros para convertirlo en un foco de atracción de población; mejorar su dinámica para que sea interesante para vivir, trabajar y comerciar, respetando el carácter identitario de las construcciones del centro histórico-artístico.

Intramuros es un tejido con escasa vitalidad urbana al encontrarse desocupado, infrautilizado e inactivo. Optimizar territorialmente el número de la población que puede ser acogida en el centro histórico supondría un ahorro en el consumo del suelo, la llegada de nuevos habitantes y empleos. La nueva población que puede alojarse ocupando lo desocupado y optimizando la ocupación de lo infrautilizado puede llegar a alcanzar 12.500 habitantes. Es decir, 7.586 habitantes nuevos y 4.500 empleos. La llegada de carga poblacional y dinamismo económico contribuirá para acabar con su abandono y degradación.

La nueva población que puede alojarse ocupando lo desocupado y optimizando la ocupación de lo infrautilizado puede llegar a alcanzar 12.500 habitantes. Es decir, 7.586 habitantes nuevos y 4.500 empleos. La llegada de carga poblacional y dinamismo económico contribuirá para acabar con su abandono y degradación.

(5) Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Censo 2001.

PERCEPCIÓN DE LA CIUDADANÍA.

Como consecuencia de la situación actual que salpica el Centro Histórico, se realiza un trabajo de investigación con el objetivo de conocer y de analizar la percepción y valoración de los ciudadanos de Jerez sobre cuestiones relativas al Centro Histórico de la ciudad.

En este proceso de regeneración urbana resulta de vital importancia el apoyo poblacional y es por ello que, entre el conjunto de iniciativas destinadas a la mejora y rehabilitación de los centros históricos, se realicen paralelamente estudios de opinión sobre la percepción, valoración y apoyo de los ciudadanos a las posibles medidas a iniciar. Se establecieron distintos objetivos clasificados en cinco grupos.

PRIMER GRUPO: NIVEL DE CONOCIMIENTO Y PROBLEMAS IMPORTANTES DEL CENTRO HISTÓRICO.

- **Medir el nivel de conocimiento sugerido y frecuencia de visita al centro.**

Según los resultados nos indican que el Alcázar es el espacio turístico del centro más conocido por los Jerezanos, seguido de la Plaza del Mercado y las Bodegas González Byass. Por el contrario, los menos conocidos son el Tabanco del Duque, la Plaza Salvador Allende y el Centro Andaluz de Flamenco.

El Alcázar es el espacio más conocido por los jóvenes (18 a 25 años), llegando a un 100% las frecuencias alcanzadas mientras que en el polo opuesto, los más jóvenes tienen un menor nivel de conocimiento del Tabanco del Duque, el Centro Andaluz de Flamenco y la Plaza Salvador Allende. Los mayores de 65 años muestran frecuencias mayores al resto de grupos analizados en la Plaza San Lucas, Tabanco del Duque y Cine Astoria. La última diferencia digna de mención en este análisis está compuesta por la Plaza Peones, Pescadería Vieja, Plaza Belén y la Muralla que muestran un mayor nivel de conocimiento por el grupo de personas mayores de 46 años (46 a 65 y más de 65).

Los más jóvenes (18-25 años), visitan con mayor frecuencia que el resto de grupos el Alcázar (80,7%) y el Museo Arqueológico (40,4%), el grupo de 26 a 45 años solo destaca en sus visitas a la Plaza del Mercado (82,8%). Los dos grupos con mayores resultados en las visitas son los mayores de 46 años, repartiéndose a partes iguales (7 lugares cada grupo) los espacios más visitados. En el análisis por zonas (tabla 4.23), vuelve a destacar el grupo de residentes en el centro, que ostenta el liderazgo de visitas en todos los ítems excepto los siguientes: Bodegas Domecq (más visitadas por los residentes de la zona norte), Zoco de Artesanos (más visitado por los residentes de la zona sur) y Tabanco del Duque, Cine Astoria y Centro Andaluz de Flamenco que son más visitados por los residentes de la zona oeste. La zona este no destaca en ninguno de los ítems estudiados.

- **Conocer la importancia que tienen los problemas del centro.**

Tras varios puntos a considerar sobre los problemas del centro, cabe decir que es la falta de aparcamientos el problema que, a juicio de los entrevistados supone el de mayor importancia de cara a mejorar el centro histórico. La media constata la importancia de este problema, siendo el único caso en que alcanza el valor 10. Le acompañan como valores más relevantes la poca actividad económica y las viviendas en mal estado. En el extremo opuesto está la despoblación, como elemento menos importante.

Si diferenciamos por zonas, para los que viven en la zona norte destaca más el transporte urbano y los aparcamientos mientras que los que viven en el centro destacan las viviendas en mal estado junto a la degradación de los espacios públicos. Los residentes de la zona sur no destacan en sus respuestas a ninguno de los problemas mencionados. En la zona este destaca la poca actividad económica y la escasez de zonas verdes. Finalmente, los residentes de zona oeste destacaron los problemas relacionados con el envejecimiento de la población, la exclusión social y la despoblación.

SEGUNDO GRUPO: MOTIVACIONES, GASTO Y CALIDAD DE VIDA.

- **Identificar las motivaciones de visita al centro.**

Las motivaciones para ir al centro están encabezadas por las actividades de ocio (28% 3 o más días), seguidas de la hostelería y las compras (tabla 4.37). El Trabajo (debe considerarse que no es una actividad voluntarista), flamenco y servicios religiosos son, por el contrario, los servicios que menos potencial de atracción tienen de los estudiados. Agrupando las respuestas (tabla 4.38) podemos observar que, por término medio, el 54,3% de la población no va al centro por ninguna de las motivaciones mencionadas frente al 45,7% que si lo hace, aunque con diferente intensidad.

- **Identificar las motivaciones para incrementar las visitas al centro.**

Las soluciones que menciona la muestra para que el centro tuviera un mayor número de visitantes son muy variadas si bien, la mayoría de ellas (33,3%) pasa por solucionar los problemas de aparcamiento (más aparcamientos, más baratos, gratuitos, eliminar zona azul...) esta cuestión es mencionada un mayor número de veces por las mujeres (36,1% frente al 29,4% de hombres) y especialmente por los que tienen una edad comprendida entre los 26 y 45 años.

- **Conocer dónde se vive mejor centro/exterior.**

La última pregunta de este bloque hace referencia a la "calidad de vida". En este sentido parece claro que la población considera que se "vive mejor" fuera del centro (64,5%) frente al 29,3% que aseguraron tener una mayor calidad de vida viviendo en el centro.

Según los resultados nos indican que el Alcázar es el espacio turístico del centro más conocido por los Jerezanos, seguido de la Plaza del Mercado y las Bodegas González Byass. Por el contrario, los menos conocidos son el Tabanco del Duque, la Plaza Salvador Allende y el Centro Andaluz de Flamenco.

La falta de aparcamientos es el problema que, a juicio de los entrevistados supone el de mayor importancia de cara a mejorar el centro histórico.

TERCER GRUPO: CUESTIONES A SOLUCIONAR EN EL CENTRO HISTÓRICO.

- **Conocer la tendencia a financiar con los impuestos las necesidades del centro.**

Este tercer bloque de preguntas comienza con el análisis de las posiciones respecto al uso de los impuestos para financiar la mejora del centro. En este sentido parece que la población Jerezana en un 43,3% estaría de acuerdo en destinar una parte de sus impuestos a esta mejora frente a un 53,8% que preferirían que se invirtieran en otros problemas considerados más importantes.

En relación a la edad, lo más destacable es que son los más jóvenes con un 52,5 % los que obtienen mayores frecuencias en mejorar el centro aunque también es cierto que se trata de la población que probablemente paga impuestos en menor proporción.

- **Identificar los elementos en los que se debería invertir en el centro.**

Una vez analizada la propensión a destinar los impuestos a la mejora del centro, estudiamos ahora cuales serían los aspectos a mejorar. Como elementos más importantes figuran la mejora de la actividad económica (78,5%) y la falta de aparcamientos (76,0%), junto a la mejora de la seguridad (62,8%). Lo menos destacado sería solucionar el envejecimiento poblacional, mejorar la despoblación y los transportes urbanos por el orden mencionado.

- **Conocer aspectos generales de urbanismo.**

En resumen se puede afirmar que más de la mitad de la población estaría a favor de todas las propuestas presentadas, siendo la creación de zonas verdes la elegida con mayores frecuencias y la limitación de tráfico la que menos.

Los jóvenes son los que más apuestan por Peatonalizar el centro, mientras que el resto de ciudadanos entre 26 y 65 años destaca la rehabilitación de inmuebles, generar zonas verdes, limitar el tráfico y reurbanizar plazas.

- **Identificar los equipamientos con más demanda en el centro.**

Otra de las cuestiones analizadas en este bloque son los equipamientos que la población considera necesarios para el centro. La mayor demanda se produce en las instalaciones de ocio (74%) junto a las instalaciones musicales (45%), seguidas de museos (39%). Lo menos necesario a juicio de la muestra serían las oficinas de las administraciones y los colegios.

- **Analizar cuestiones concretas sobre la Plaza Belén.**

Una cuestión muy concreta en este análisis se centró en el estudio de la plaza Belén. Las respuestas obtenidas muestran una apuesta firme ya que el 41,5% de la muestra afirmó que sería buena idea mejorarla, frente a solo un 2,3% que no lo consideró adecuado. Un valor significativo es que el 27,8% no la conoce.

CUARTO GRUPO: VIVIR EN EL CENTRO.

- **Saber si a la población desea vivir en el centro.**

El 41,5% afirma que les gustaría vivir en el centro si el dinero no fuera un problema, este porcentaje probablemente varía si la cuestión económica entrara en juego. Sumando las respuestas positiva (Seguro si + es probable) alcanzaríamos el 66%, no obstante se trata de una pregunta en la que puede haber diferencias importantes entre dar una simple respuesta y abordar la cuestión en sí.

Los hombres (45,9%) tienen algo más claro su deseo de vivir en el centro frente a las mujeres (38,3%).

- **Conocer cuestiones adicionales sobre la vida en el centro.**

En términos generales se aprecia que una mayoría de la población vive fuera del centro y prefiere que esta situación siga así si bien con un 47,8%, mientras que un porcentaje del 35,3% manifiestan una opción de cambio de trasladar su residencia al centro.

- **Medir las razones por las que se puede decidir abandonar el centro como lugar de residencia.**

En esta ocasión abordamos la pregunta sobre el deseo de vivir en el centro. Los resultados permiten contrastar que los problemas más significativos son la falta de aparcamientos y la inseguridad. Por otro lado, destaca en el sentido contrario la escasez de calles peatonales (52,8%) siendo el problema menos importante a efectos de abandonar el centro de la ciudad como lugar de residencia.

QUINTO GRUPO: DESARROLLO DEL CENTRO.

- **Analizar la importancia de algunos factores vinculados al desarrollo del centro.**

El último análisis hace referencia a los factores de desarrollo del centro histórico. Los datos analizados apuntan al comercio como principal actividad si bien, la diferencia con la gastronomía y los monumentos es pequeña. En el centro se situarían las peñas flamencas y la cultura cofrade es el ítem menos valorado como factor de desarrollo potencial del centro.

La mayor demanda se produce en las instalaciones de ocio (74%) junto a las instalaciones musicales (45%), seguidas de museos (39%).

El 41,5% de la muestra afirmó que sería buena idea mejorar la Plaza Belén, frente a solo un 2,3% que no lo consideró adecuado. Un valor significativo es que el 27,8% no la conoce.

La mayoría de la población que vive fuera del centro y prefiere que esta situación siga así si con un 47,8%, mientras que un porcentaje del 35,3% manifiestan una opción de cambio de trasladar su residencia al centro.