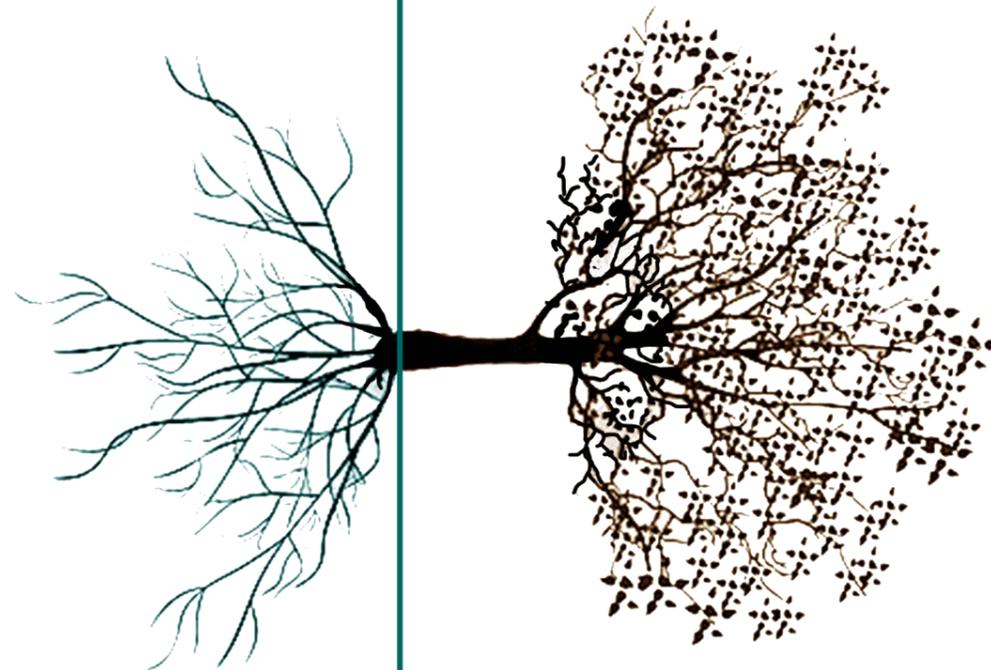


# BLOQUE I: FUNDAMENTOS PARA LA REGENERACIÓN URBANA DE INTRAMUROS

CONCLUSIONES

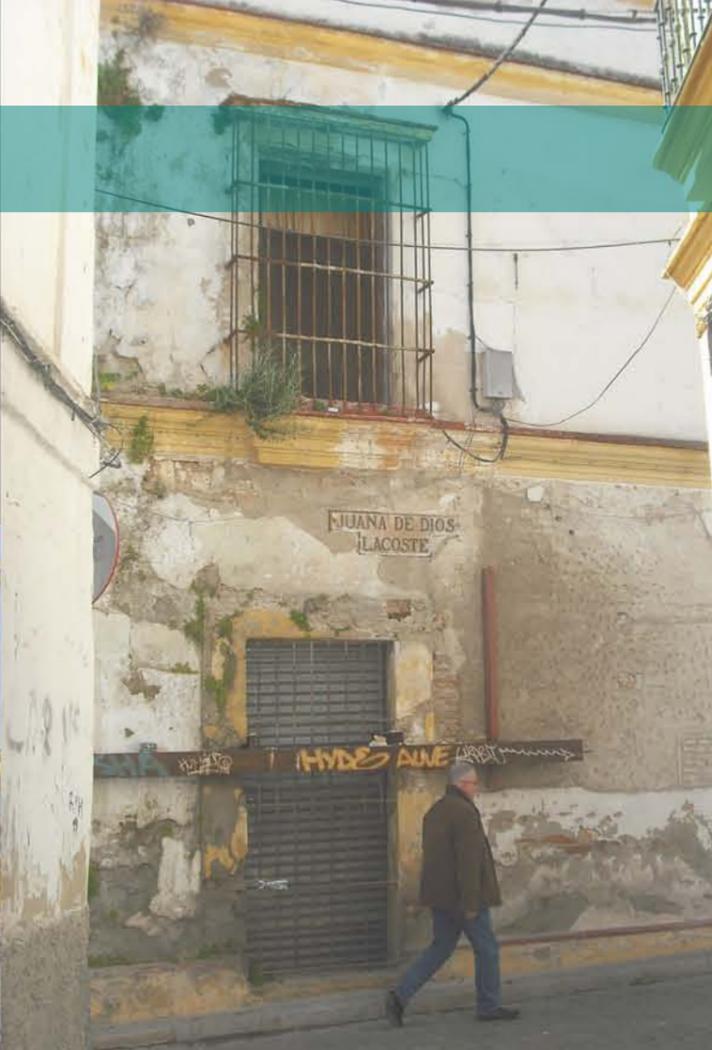
FRUTOS



**“La arquitectura no es mucho más que un árbol.  
Los árboles crecen en concordancia con su entorno “**  
Toyo Ito

Ahondar en la raíz del problema, atender a lo cotidiano, pensar en el ciudadano, apostar por espacios públicos y privados. En definitiva dar vida al recinto Intramuros.

9.- CONCLUSIONES. FRUTOS.





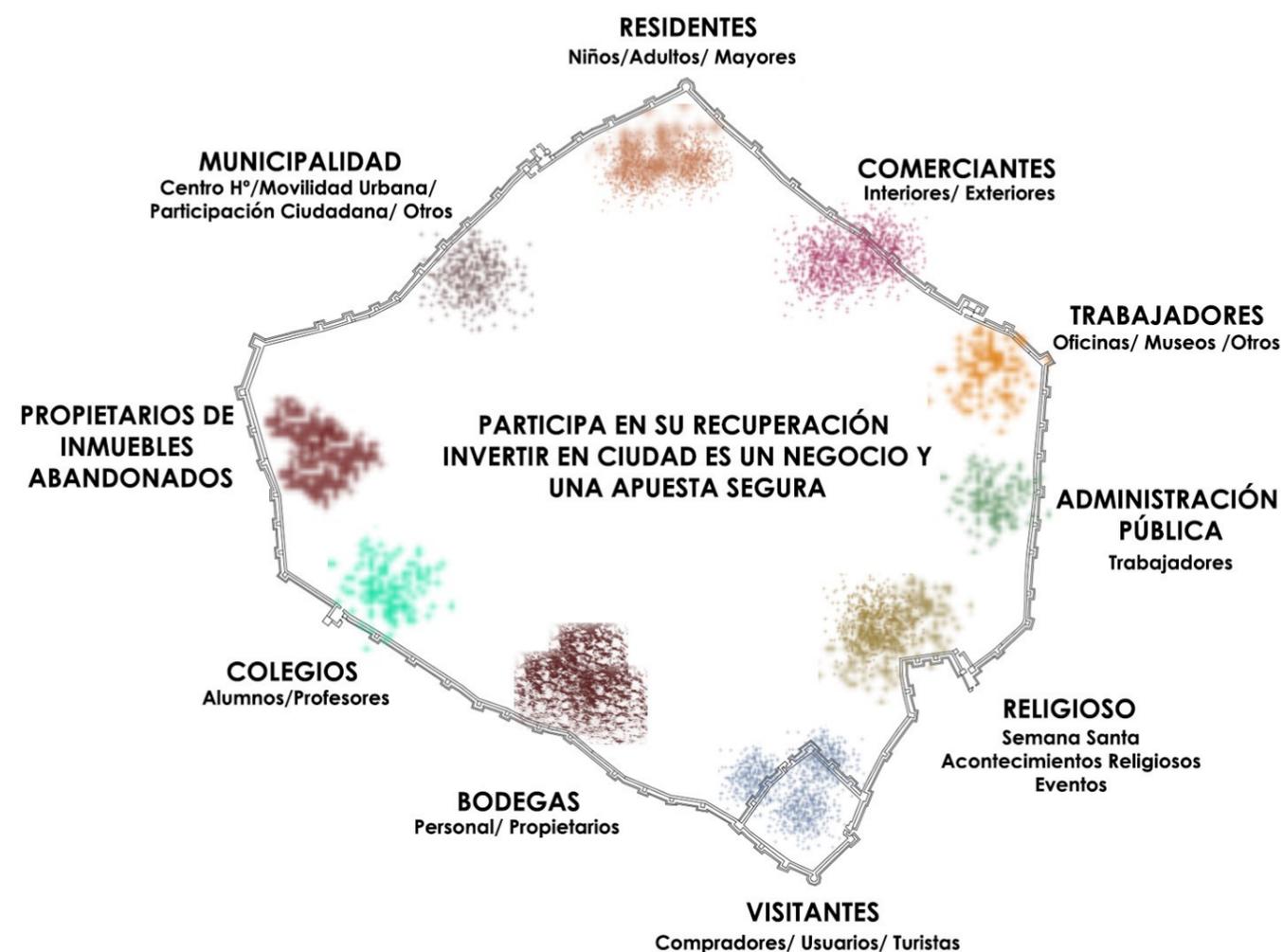
**Todos podemos construir la ciudad**

## ¿DE QUÉ FORMA TE RELACIONAS CON EL CENTRO?

Según los encuestados residentes fuera del Centro acuden mensualmente una media de 10,15 días al mes. Acuden con mayor frecuencia al centro los hombres, estudiantes universitarios, inactivos, usuarios de transportes público, ciudadanos sin vehículo, aquellos que viven en la zona oeste y los que tienen entre 46 y 65 años.

Si nos referimos a las motivaciones para ir al Centro se obtiene una media de tres o más días a la semana, las actividades de ocio (pasear, ver tiendas, etc.) son las que tienen mayor frecuencia de las estudiadas seguidas de la hostelería y las compras en comercio. El flamenco y los servicios religiosos (junto al trabajo, que en realidad es una actividad obligatoria) son los motivos que alcanzan menores frecuencias. Estudiadas en su conjunto, hay un 54,3% de la muestra que manifiesta no ir nunca al centro por los motivos estudiados frente al 45,7% restante que va al menos una vez a la semana por alguno de ellos.

Sin embargo de forma general, la muestra analizada nos indica en un 41,5% de los casos les gustaría vivir en el centro frente a un 32% que tienen claro el no.



## FALTA DE SOSTENIBILIDAD

**Solamente en la construcción y mantenimiento de edificios, consume el 40% de los materiales utilizados en los países desarrollados, el 33% de la energía consumida, y el 50% de las emisiones y desechos producidos.**

Alejado de lo definido como "desarrollo sostenible", y de la mano de una "degradación medioambiental", afectando no sólo al Centro y sus áreas de delimitación, sino a toda la ciudad y sus habitantes, entendidos como un ecosistema.

**El imparable crecimiento periférico de la ciudad y el progresivo abandono residencial del Centro Histórico, provoca una dependencia absoluta del automóvil** como elemento fundamental de la estructura urbana. Esto acarrea problemas con la capacidad del sistema viario, invasión del automóvil de las áreas peatonales perdiendo el peatón su protagonismo, y disminución de la calidad de vida de sus habitantes.

**La falta de zonas verdes y espacios libres públicos que presentan estas zonas,** provocados y en parte justificados por su propia morfología urbana, intrincada y densa.

**Degradación visual de áreas concretas que provocan los solares y edificaciones en ruina,** que restan de atractivo y calidad de vida de los habitantes.

**Problemas derivados de la recogida de residuos sólidos y la implantación de contenedores para la recogida selectiva.** Esto provoca la frecuente aparición de zonas donde los contenedores se acumulan sin control agrediendo al medio.

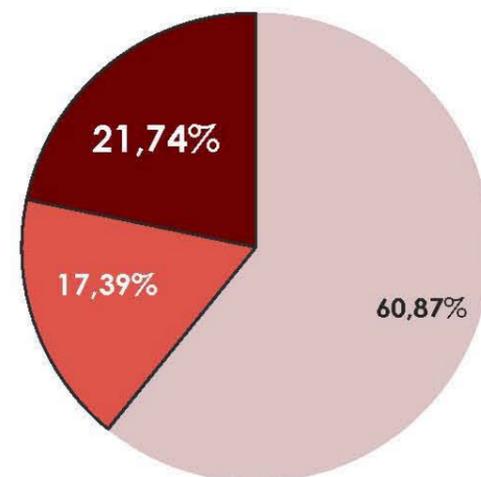


**INTRAMUROS DEBE EMPEZAR A APOSTAR POR UNA CIUDAD SOSTENIBLE.**

## LOS CASCOS DE BODEGAS COMO OPORTUNIDAD

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.**

**Las bodegas, una tipología peculiar que sólo Jerez posee, una historia que merece ser reconocida y rehabilitada.** El vino y la industria que le rodea es una singularidad propia de la ciudad, es un atrayente turístico. **Este conjunto enológico nos brinda una oportunidad para la revitalización y crecimiento de intramuros. Rehabilitar las bodegas es una oportunidad para habitar la memoria de Jerez.**



ESTADO DE CONSERVACIÓN BODEGAS

**“La mejor forma de preservar un edificio es encontrar un uso para él”**

Viollet - Le - Duc

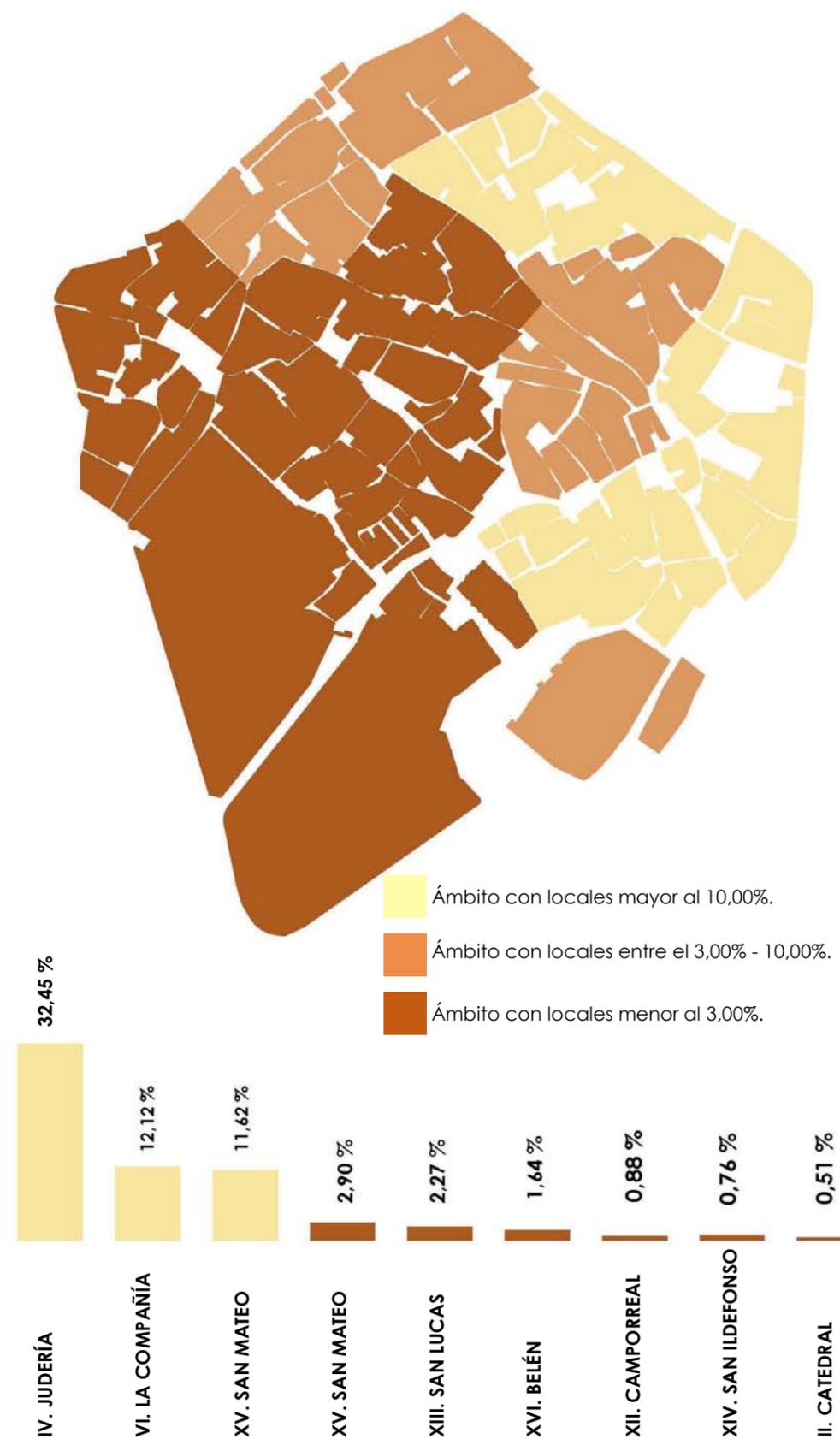
**Conjunto enológico que brinda una oportunidad para la revitalización y crecimiento de Intramuros.**



## LA ACTIVIDAD ECONÓMICA

En todo el ámbito Intramuros existen aproximadamente 792 locales o comercios de proximidad, 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.**



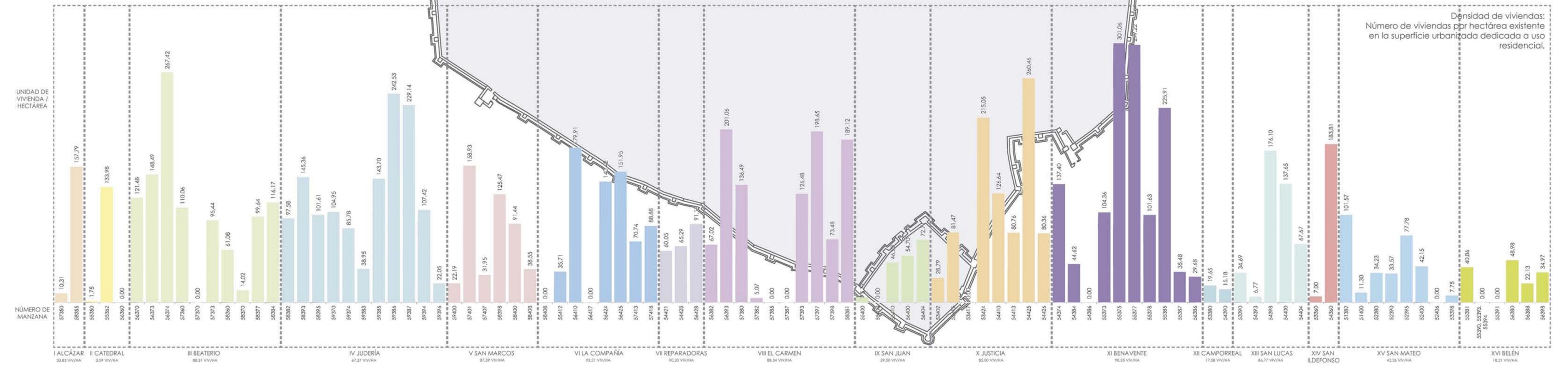
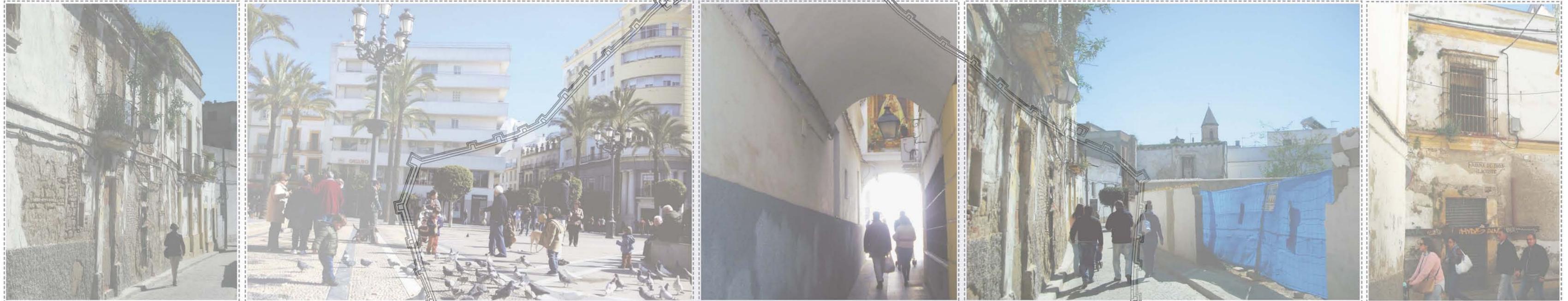
## DENSIDAD DE VIVIENDA

En el gráfico adjunto se representa gráficamente cada una de las manzanas perteneciente a su respectivo sector, evaluando los datos relacionados con el número de viviendas existentes (por manzana o bien por sector) por hectárea.

**Se pueden hacer diferentes lecturas en función de lo que interese, un balance a nivel Intramuros, Sector y Manzana.**

**Los sectores con menor número de vivienda por hectárea son Catedral, San Ildefonso, San Juan y Belén.**





Densidad de viviendas:  
Número de viviendas por hectárea existente  
en la superficie urbanizada dedicada a uso  
residencial.

## CAPACIDAD DE REGENERACIÓN

Tras el análisis de cada una de las manzanas se han 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, definidos por Grado I (buen estado), Grado II (estado deficiente) y Grado III (mal estado o ruina), y además aquellos solares y obras paralizadas detectados. Si sumamos los distintos grados de conservación existentes (Grado II + Grado III + Solar + Obra Paralizada) de cada una de las fincas que componen una manzanas, obtenemos el porcentaje de pérdida que está sufriendo ese ámbito.

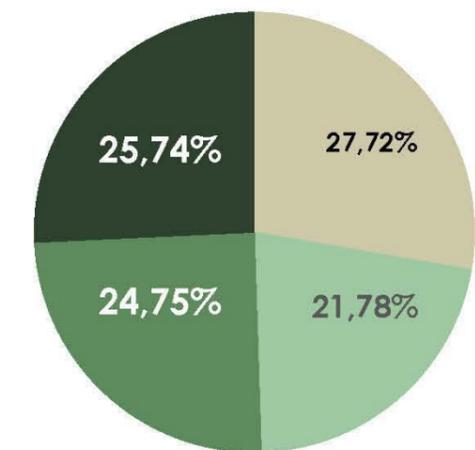
Pero si lo analizamos desde una perspectiva positiva para la regeneración de Intramuros (Sectores y manzanas), estaríamos hablando de capacidad de regeneración, es decir, qué porcentaje tiene cada manzana de regenerarse y de actuación para llevar a cabo una iniciativa de colaboración para una rehabilitación de conjunto.

**Convertimos el déficit existente en un porcentaje de capacidad de renovación y recuperación de las manzanas, de sectores y de Intramuros.**

<b>GRADO DE PÉRDIDA</b>	<b>=</b>	<b>CAPACIDAD DE REGENERACIÓN</b>
<b>ASPECTO NEGATIVO</b>		<b>ASPECTO POSITIVO</b>



**CAPACIDAD DE REGENERACIÓN**



## MAPA DE INFRAVIVIENDA

Obtenemos que del total de fincas residenciales el 12,60% son infraviviendas, mientras que el 8,00% son aparentes, aunque no nos desviamos tanto si afirmamos que también son infraviviendas. Si a esto unimos las fincas residenciales en mal estado con un 6,72%, obtenemos un área suficientemente amplia, con un parque de viviendas con graves problemas de degradación que permite poner en marcha varios programas de intervención en materia de vivienda.

**Más del 20% de las fincas situadas en Intramuros son infraviviendas o aparentemente. Si sumamos las fincas residenciales en mal estado, las cuales se encuentran en un avanzado estado de deterioro incluso ruina, estaríamos hablando de casi el 28% de fincas residenciales que necesitan una intervención con urgencia.**





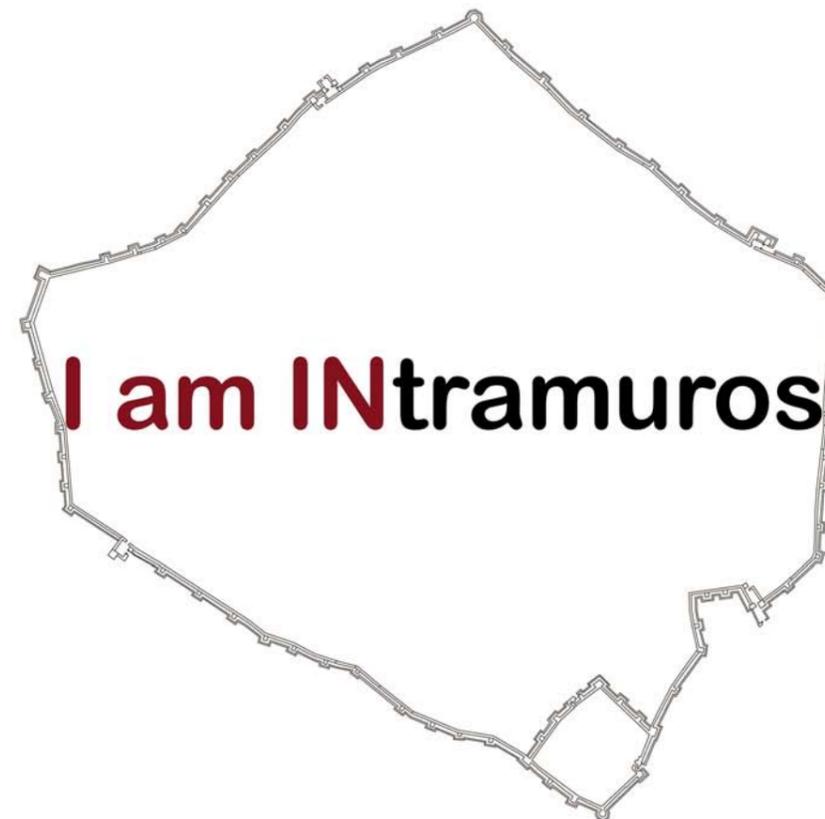
## Intramuros, Jerez del futuro

## NECESIDAD DE IDENTIDAD

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.

Existe una falta de identidad con la ciudad histórica, una necesidad de hacer apetecible al ciudadano pasear por sus calles, recorrer la vieja historia de Jerez pero también de futuro. Sentirse cercano y unido a la ciudad de origen.



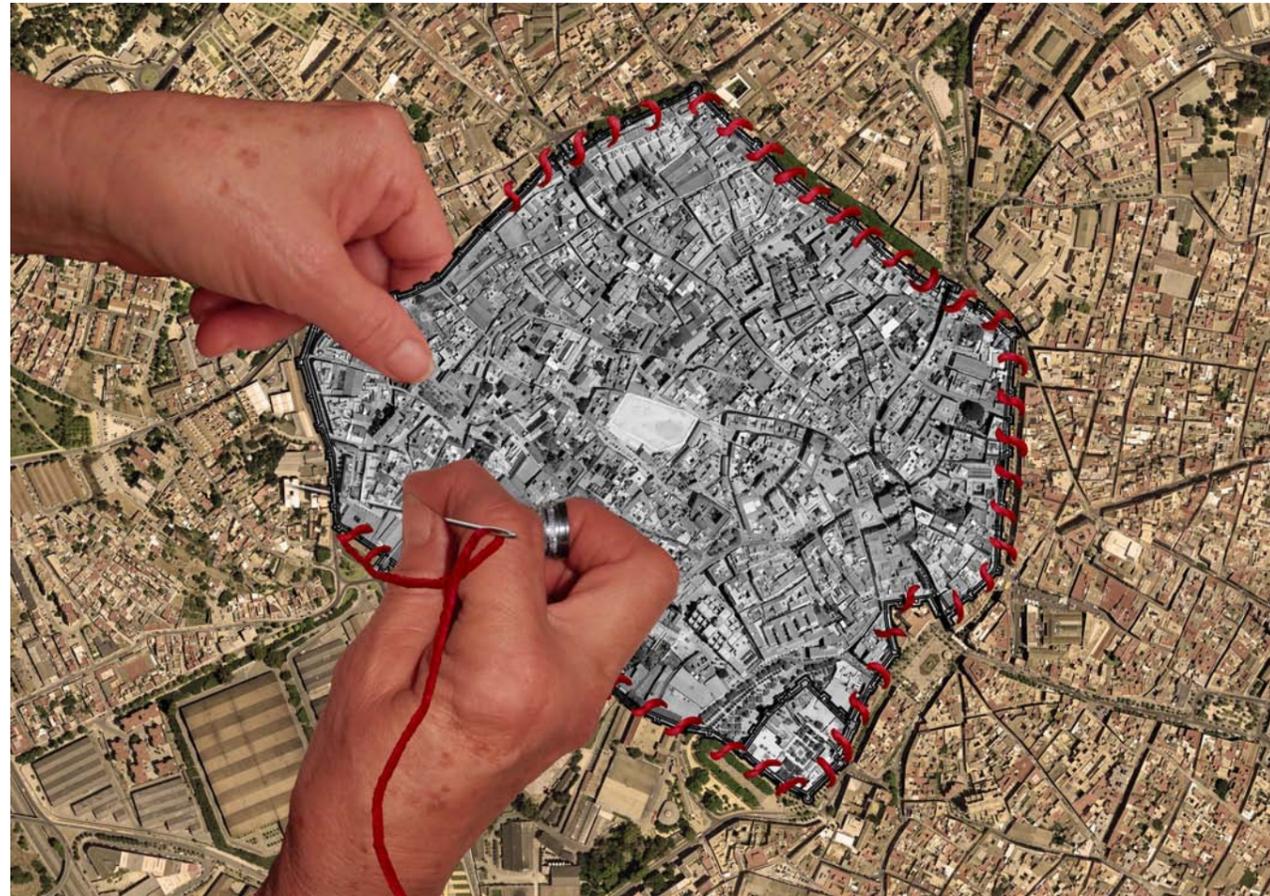
I am INtramuros

## DIVERSIDAD DE FUNCIONES Y OPORTUNIDADES

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 y con más identidad en tales condiciones de abandono e infrautilización?**

La recuperación del Centro Histórico permitiría su rentabilización económica y poder optar a que nuestra ciudad ocupe el lugar que le corresponde como destino turístico cultural de primera fila en nuestra comunidad autónoma. Esto debe hacernos reflexionar sobre un aspecto fundamental: **el dinero que empleemos en el Centro Histórico no será un gasto sino una inversión.**

Ámbito con 53,5Ha, con una capacidad de carga de albergar a 12.000 habitantes más, con cerca del 51% de capacidad de regeneración entre el 25% y el 50%; importante riqueza patrimonial que le caracteriza, su cultura enológica y folclórica. Sólo es necesario unión e iniciativa entre todos, y saber leer entre líneas aquello que Intramuros es capaz de ofrecer al ciudadano.





## Apuesta por intramuros